

Christian Michelsens gate 8



Velkommen til

Christian Michelsens gate 8



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Carl Berner

Lys og gjennomgående 3-roms med god planløsning og standard- Solrik balkong med fantastisk utsyn - Peis - Bygårdsidyll

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	163 858,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 378 051,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 536,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934
Megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Christian Michelsens gate 8 - En lys og gjennomgående 3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en god intern beliggenhet og ligger usjenert til i byggets 3 etasje med nydelig utsyn. Sydvendt balkong med svært gode solforhold. Leiligheten har en god planløsning med lys og luftig kjøkken/stue og to gode soverom.

Høydepunkter:

- Peis
- Gjennomgående planløsning og god standard
- Solrik og sydvendt balkong på ca. 4 kvm med flott utsyn
- Bad oppusset i 2024
- Stue- og kjøkken i åpen løsning
- To gode soverom
- To eksterne boder
- Lave omk.
- Frodig og flott opparbeidet bakgård
- Gangavstand til et rikt servicetilbud, kollektiv transport og rekreasjonsmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	4 kvm

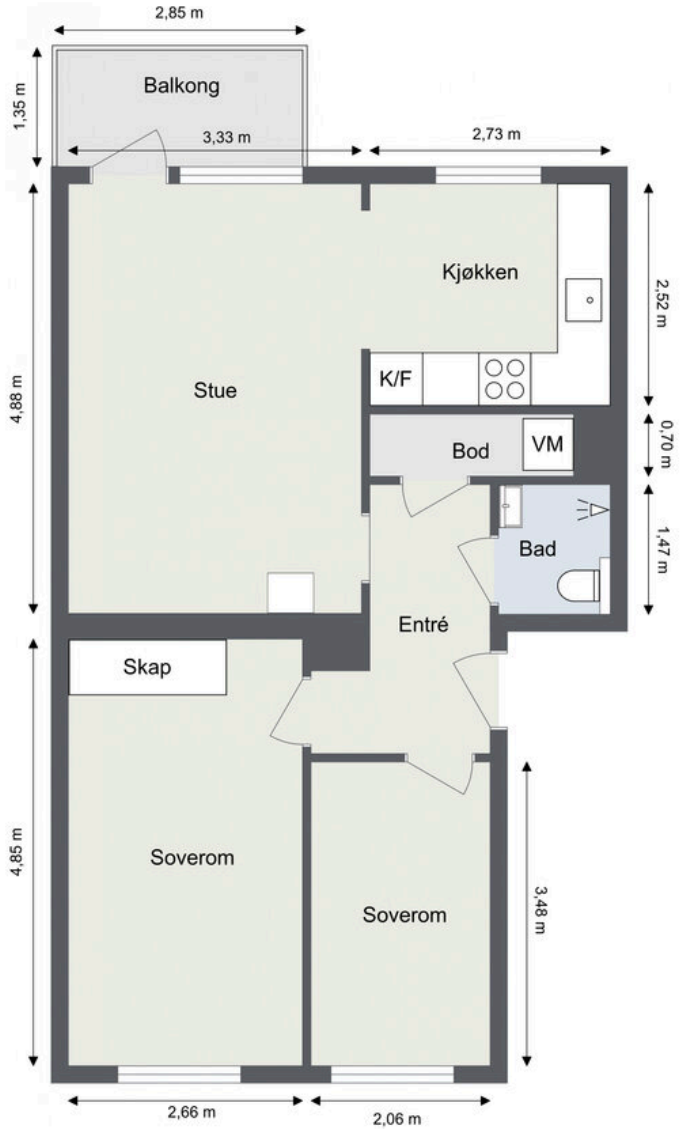
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, to soverom, innvendig bod, kjøkken og stue.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


2,85 m
Balkong
1,35 m
3,33 m
2,73 m
Kjøkken
2,52 m
Stue
4,88 m
K/F
Bod
VM
0,70 m
Bad
1,47 m
Entré
Skap
Soverom
Soverom
4,85 m
3,48 m
2,66 m
2,06 m

Boligen i bilder


















PEPPER
SALT









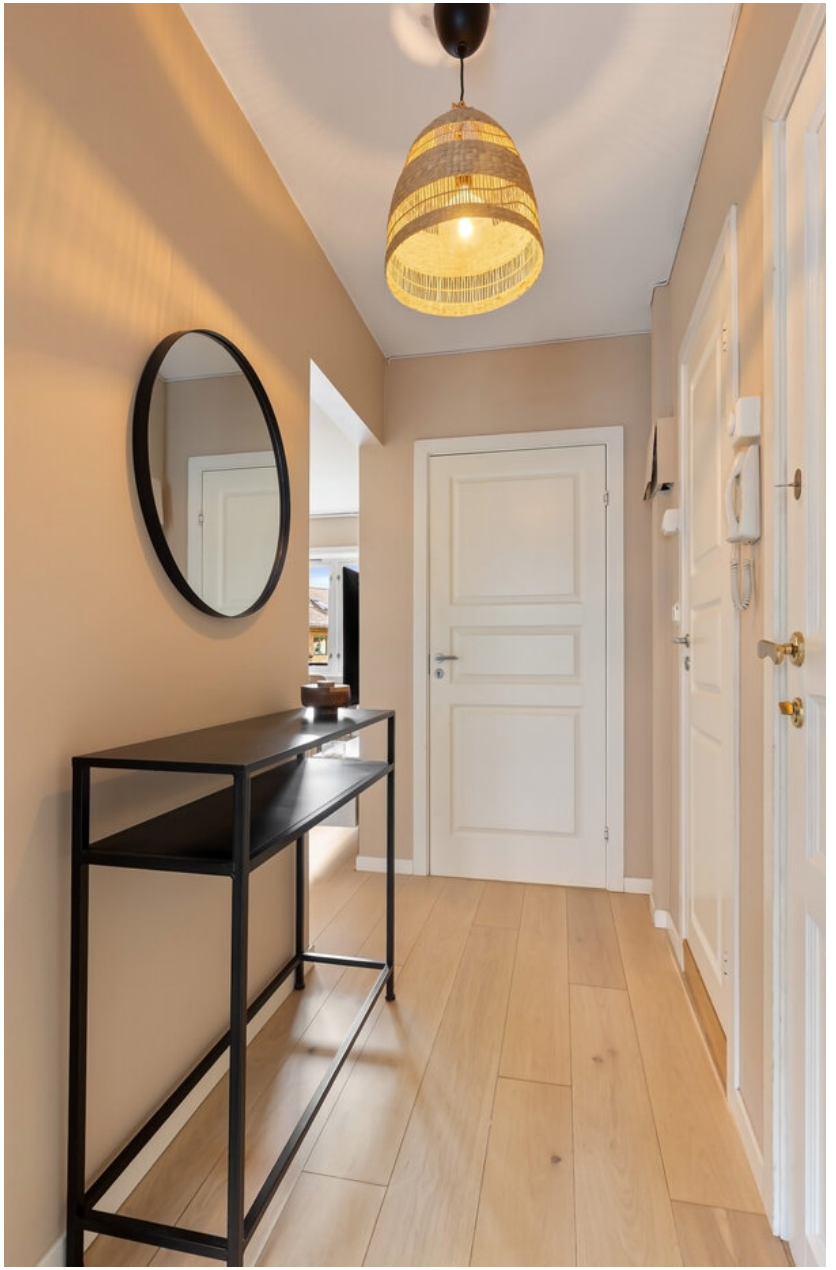



















www.alfa-malermester.no



Informasjon

Christian Michelsens gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0153/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Martine Welfler
Kim Rådén

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
163 858,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 363 858,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 378 051,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 387 351,- (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
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, to soverom, innvendig bod, kjøkken og stue.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, innvendig bod, to soverom, bad, stue og kjøkken. Utgang til syvendt balkong på ca. 4 kvm.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 kvm og ca. 3 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler. Badet har benkeskap med glatte fronter og speil med belysning over servant. Videre er det dusj på gulv med forheng og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badet er ifølge eier rehabilitert i 2024.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat i bod, enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Malt glassfiberstrie i bod, samt sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.
Himling:
Etasjeskille: Etasjeskiller i betong.

Øvrig
- Peisovn med glassdør i stuen.
- Stoppekran for bad og varmtvann til kjøkken er lokalisert i badet.
- Opplegg for vaskemaskin i boden. Automatisk vannstopper i forbindelse med vaskemaskin i bod.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2008. Berederen er montert i boden og det er strømtilførsel via stikkontakt.
- Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,56 meter.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

- Ledningsnett for sanitær:
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Terrasse/balkong:
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav, samt slitte terrassebord.

- Elektrisk anlegg:
Manglende samsvarserklæring. Alder.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- 2024: Rehabilitert badet.
- 2024: Skiftet vinduer i kjøkken og soverom. Vedlikehold av pipeløpet.

Vinduer og pipeløpet er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.
Fakturaer fra Hagen VVS AS og Rørleggervakta AS for rørleggerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad er fremvist. Faktura fra Oslo Electro Company AS for elektrikerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS AS: Montert servantskap og skiftet defekt vannstoppeventil Oslo Electro Company AS: Legge varmekabel på bad- Rørleggervakta AS: Utskifting/innsetting av stoppekran + plugge div rør bad. Lagt kromma rør på vegg fra ovedstoppekran og inn til rommet hvor vvb står. Satt inn en gummiovergang og bend som svinger avløpet til WC mer mot høyre. Koblet

WC ramme til vann. Egeninnsats: Membran, flislegging.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Lagt nytt membran 2024.

- 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: Palmgren: Satt inn nye vinduer kjøkken og begge soverom 2024. Pipefiks: Rehabilitering av nye rør.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2024. Faglert bekjent satt inn ny sikring og dro om strømmen fordi det var for mange kurser på en og samme sikring.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Da vi pusset opp badet i 2024 var det fukt og mugg under flisene, så dette ble fjernet/ fikset under oppussing. Det har også tidligere vært litt mugg i høyre hjørne på det største soverommet, men dette har vi ikke vært plaget med etter at vi pusset opp badet i 2024.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ja, men dette ble fikset av Pipefiks i 2024.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Små sprekker i vegg og i tak.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Vinduskarm på det største soverommet er litt løst hvis man presser, og det er en sprekk under vinduet.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en sydvestvendt balkong. Bygningen har grunnmur i betong, og ytterveggene er oppført i betongkonstruksjon forblendet med teglstein. Taket er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendig består etasjeskillerne av betong, og trappeløpene er også utført i betong. Det er installert dørcalling i bygget.

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008. Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2008, mot balkongen. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig,

produsert i 2023. Innvendig er det profilerte dører.

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4 kvm. Terrassebord på bjelkelag, rekkverk i metall - rekkverkshøyden er målt til 1,01 m

Innbo og løsøre

Kjøleskap, oppvaskmaskin (2023) og komfyr medfølger salget. Vaskemaskin kan følge med om ønskelig.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 elektrisk oppvarming, peisovn i stuen og varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 817 kWh. Selger opplyser at det har brukt cirka 3 000,- årlig for andre fyringskilder.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 536,- pr. mnd.
Inkluderer: - Trappevask kr. 127,-
- Grunnleie 3 282,-
- Lån balkong 652,-
- Lån soilrør 224,-
- Dugnad kr. 100,- fra 01.06.2025
- GET kr. 251,-

Grunnleien inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, drift og vedlikehold, honorarer samt andre driftskostnader.

Felleskostnadene økes med 3% pr 01.01. hvert år, såfremt ingen høyere økninger vedtas.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 4 536,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Formuesverdi

Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Forretningsfører

OBOS

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 163 858,- pr. 10.04.2025

Bank: Obos-Banken AS
- Lånenr.: 98207507113
- Lånetype: Annuitetslån

- Rentesats: 6,75%
- Restsaldo: kr. 2 051 413,-
- Innfrielsesdato: 30.06.2029
- Type Rente: Flytende rente
- Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
- Lånenr.: 98208205382
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 6,75%
- Restsaldo: kr. 8 454 288,-
- Innfrielsesdato: 30.11.2048
- Type Rente: Flytende rente
- Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207507113
- Restsaldo: kr. 31 562,57,-
- Kapitalkostnader: kr. 712,96,-

Bank: Obos-Banken AS
- Lånenummer: 98208205382
- Restsaldo: kr. 132 295,38,-
- Kapitalkostnader: kr. 926,71,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 163 858,- pr. 10.04.2025.

Fellesformue

Kr 77,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kr. 1 952 406,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 2 983 150,-.

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: 163 kvm (Eiertomt)
Fellesarealet inneholder forhager, lukket gårdsrom og det åpne fellesarealet som har et grønt og frodig preg.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort gangavstand til både Carl Berner, Grünerløkka og Rodeløkka. Området kombinerer det urbane bylivet med en sjarmerende småbypreg, og har de siste årene gjennomgått en positiv utvikling. Her bor du i et nabolag med hyggelige gater, god atmosfære og et mangfold av tilbud rett utenfor døren.

Nærområdet har et rikt servicetilbud som dekker det meste du trenger i hverdagen. Her finner du flere dagligvarebutikker som Coop Extra, Rema 1000, Joker og en nyåpnet Kiwi, samt apotek, vinmonopol, brillebutikk, treningssentre og flere spisesteder. I Carl Berner-passasjen og nærliggende gater ligger kaféer som Kaffelykke og Samson, samt serveringssteder som Hot Shop og cocktailbaren DÆL. Området byr på alt fra take-away og bakerier til trendy restauranter og nisjebutikker.

Carl Berner er et viktig knutepunkt i Oslo med svært gode kollektivmuligheter. Fra Carl Berner-krysset går flere buss- og trikkelinjer (bl.a. 20, 21, 28, 31, 57 og 17-trikken), og det er kort vei til T-banestasjonen med direkte linjer til sentrum, Nydalen, Blindern og Forskningsparken. Flybussen stopper også i området. I tillegg finnes det bysykkelstativ rett utenfor døren – en enkel og effektiv måte å komme seg rundt i byen på.

Området byr på rikelig med grønne lunger og parker for både avslapning og aktivitet. Tøyenparken og Ola Narr er nærmeste nabo, og Botanisk hage regnes som en av Oslos vakreste parker. Sofienbergparken og Akerselva gir gode muligheter for turgåing, piknik og rekreasjon. Kort vei til Torshovdalen og populære Sørenga for bading og soling på sommeren. For innendørs trening ligger Fresh Fitness og SATS i nærheten, samt Actic ved Tøyenbadet og Rosenhoff aktivitetshall. Utendørs finnes det tennisbaner, sandvolleyball og minigolf.

Bebyggelse

Eiendommene er bebygd med en del av Carl Berner-kvartalene fra 1930-tallet. Ellers består området av variert blokk- og bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Lakkegata barneskole og Sofienberg ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 6 piper datert 01.07.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det tillatelse av tiltak som omhandler utskiftning av vinduer i Christian Michelsens gate 4-8, Tromsøgata 38-44 og Dælenenggata 9 - datert 09.10.2023.

Aksjelaget fikk rammetillatelse for oppføring av 62 balkonger med tilhørende balkongdører på bakgårdsfasade datert 01.08.2008. Igansettingstillatelse ble gitt 07.10.2008 og endret tillatelse gitt 02.03.2009. Saken ble avsluttet 19.03.2020 iht. saksinnsyn. Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=2008035698wfl=N&Dateparam=05/11/2025&sti=

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Iht. byggetegninger er det ingen rombevnelser i tegningene.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om Kommuneplanen. Eiendommens grenser går ut i Christian Michelsens gate som er regulert til fortau med gjeldende reguleringsplan S-4336, vedtaksdato 26.09.2007.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg fremtidig (utviklingsområde strøksgater) samt bebyggelse og anlegg nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_2, kullturminnevern samt deler av eiendommen innenfor støysonene veg rød sone og veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20

kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Plansaker i nærheten:

Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger og næring
- Saksnr. 202550615
- Mottatt sak: 22.01.2025
Meglers kommentar: Eiendommen ligger ved Carl Berner, på en synlig og sentral tomt i starten av Trondheimsveien mot Sinsen. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 06.04.2016 og inneholder bevaringskrav knyttet til tre trehus, hvorav ett kunne rives. Siden vedtaket har ett av de bevaringsverdige husene brent ned, og det gjenstår nå kun ett trehus med verneverdi. Dette har reist spørsmål om dagens bevaringsbestemmelser fortsatt bør hindre utvikling av tomten. Forslagsstiller ønsker å regulere området til bolig og næring, i tråd med kommunens mål om økt boligbygging og fortetting ved kollektivknutepunkter. Planforslaget omfatter ca. 13?200 kvm BRA bolig (om lag 80 boenheter), samt 4?300 kvm BRA næring, fordelt på inntil 8 etasjer og med maksimal byggehøyde på 79 meter. Uteoppholdsarealet utgjør totalt 1?980 kvm, hvorav 880 kvm er på bakkeplan. Planen bygger i stor grad videre på gjeldende regulering.

Byggesaker i nærheten:

Christian Michelsens gate 4 - Bruksendring av loft til boareal for underliggende H0401
- Saksnr. 202302516
- Mottatt sak: 14.02.2023
- Status: Igangsettingstillatelse gitt 21.09.2023
Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Underliggende boenheter utvides opp i loft.

Christian Michelsens gate 4-8, Tromsøgata 38-44 og Dælenenggata 9 - Utskifting av vinduer
- Saksnr. 202311182
- Mottatt sak: 12.07.2023
- Status: Tillatelse gitt 09.10.2023
Meglers kommentar: Det er søkt om utskifting av vinduer.

Dælenenggata 11 D - Bruksendring av loft til bolig
- Saksnr. 202206277
- Mottatt sak: 24.04.2022
Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruksendring av loft til boligformål, hvor leiligheten i fjerde etasje utvides opp til loftarealet.

Tromsøgata 44 - Bruksendring av loft til bolig
- Saksnr. 202302515
- Mottatt sak: 14.02.2023
- Status: Rammetillatelse gitt 06.03.2023
Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Underliggende boenheter utvides opp i loft.

Tromsøgata 38 og 40 - Christian Michelsens gate 6 og 8 - Bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter
- Saksnr. 202107549
- Mottatt sak: 30.04.2021
Meglers kommentar: Tiltaket som omfattes av søknaden, er bruksendring av loft til boligformål som en utvidelse av leilighetene i etasjen under. Søknaden om midlertidig bruksendring av loft til bolig ble avslått 08.07.2024.

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:

301/227/19:
21.07.1937 - Dokumentnr: 404489 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
FORBUD MOT SALG AV EIEND. PÅ BEST. VILKÅR
KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
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: 901002 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 4B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der

boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 428,-

Samlet skal selger betale kr. 143 518,- 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. mai 2025

Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Christian Michelsens gate 8

Christian Michelsens gate 8

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min

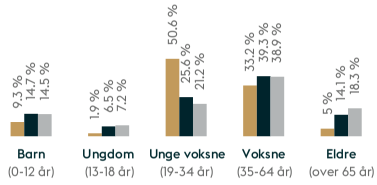
Offentlig transport

Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

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

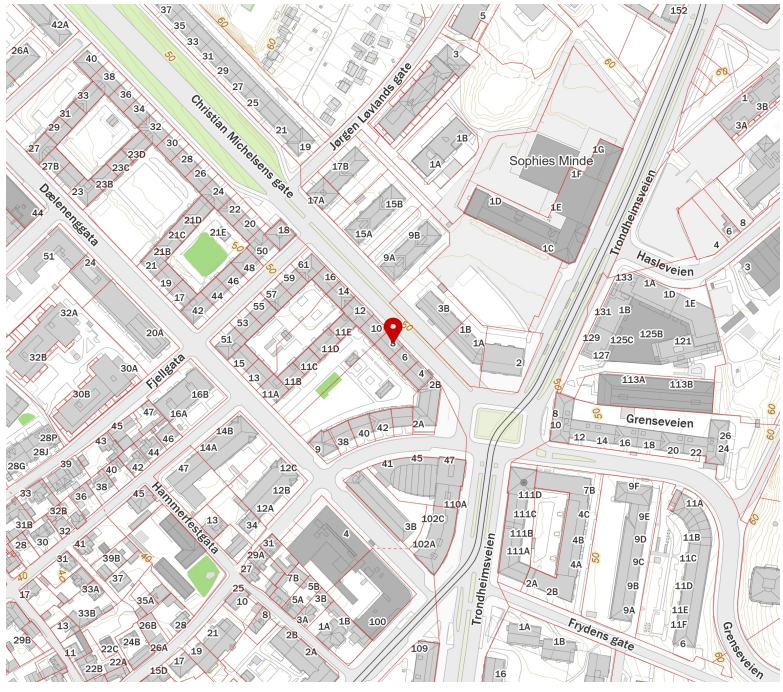
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Christian Michelsens gate 8, 0568 OSLO

Oppdragsnr: 10546

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
3. etasje	55			4
Loft		3		
Sum	**55**	**8**		**4**
Totalt bruksareal	**63**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 9 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, kjøkken, stue, to soverom, entré og bod		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	55	53	2	Bad, kjøkken, stue, to soverom og entré	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1934

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med sydvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Peisovn i stuen. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m² og ca. 3 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Rehabilitert badet.	Håndverker	Ikke fremvist
2024	Skiftet vinduer i kjøkken og soverom. Vedlikehold av pipeløpet.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Vinduer og pipeløpet er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

Fakturaer fra Hagen VVS AS og Rørleggervakta AS for rørleggerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad er fremvist. Faktura fra Oslo Electro Company AS for elektrikerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1

Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2008, mot balkongen. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2023.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Profilerte innvendige dører.

Vurdering
Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 15 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Laminat i bod. Enstavs parkett for øvrig.

Vegger — TG 1

Malt glassfiberstrie i bod. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Vurdering
Noe uferdig listverk på innsiden av døren til boden. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,56 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør i kjøkken, krombelagt kobber i badet og koblinger i plast i bod. Avløpsrør i plast og støpejern, delvis skjult i konstruksjonen. Stoppekran for bad og varmtvann til kjøkken er lokalisert i badet. Opplegg for vaskemaskin i boden. Automatisk vannstopper i forbindelse med vaskemaskin i bod. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Stoppekran er testet og funnet tilfredsstillende. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 1

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2008. Beredaren er montert i boden. Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med beredarens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Soverommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 2

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav, samt slitte terrassebord.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre ujevnheter av flis på vegger langs gulvet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med forheng. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget ligger delvis skjult og åpent. Varmekabler er lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Arbeid i forbindelse med bad er gjort i 2024. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	1. mai 2025
Selger/eier til stede	Martine Welfler og Kim Christian Råden
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Christian Michelsens gate 8, 0568 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-227/19/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	161.5 m²
Hjemmelshaver	Ringgaten Byggeselskap 3 AS
Eier adkomstdokumenter	Martine Welfler og Kim Christian Råden
Aksjenummer	25

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Welfler, Martine	9578-5999-4-2686122	2025-05-19 09:59:47
Råden, Kim Christian	9578-5994-4-5110364	2025-05-19 11:25:56

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0153/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Michelsens gate 8, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kim Råden, Martine Welfler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 2018

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS AS: Montert servantskap og skiftet defekt vannstoppeventil Oslo Electro Company AS: Legge varmekabel på bad- Rørleggervakta AS: Utskifting/innsetting av stoppekran + plugge div rør bad. Lagt kromma rør på vegg fra ovedstoppekran og inn til rommet hvor vvb står. Satt inn en gummiovergang og bend som svinger avløpet til WC mer mot høyre. Koblet WC ramme til vann. Egeninnsats: Membran, flislegging.

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

Arbeid som er utført: Lagt nytt membran 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Palmgren: Satt inn nye vinduer kjøkken og begge soverom 2024. Pipefiks: Rehabilitering av nye rør.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2024. Faglert bekjent satt inn ny sikring og dro om strømmen fordi det var for mange kurser på en og samme sikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Da vi pusset opp badet i 2024 var det fukt og mugg under flisene, så dette ble fjernet/ fikset under oppussing. Det har også tidligere vært litt mugg i høyre hjørne på det største soverommet, men dette har vi ikke vært plaget med etter at vi pusset opp badet i 2024.

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

Ja

Beskriv: Ja, men dette ble fikset av Pipefiks i 2024.

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?

Ja

Beskriv: Små sprekker i vegg og i tak.

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?
Ja

Beskriv: Vinduskarm på det største soverommet er litt løst hvis man presser, og det er en sprekk under vinduet.

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: 13-0153/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Råden, Kim Christian	**2025-05-19**	**Welfler, Martine**	**2025-05-19**

Identifikasjon

bankID Råden, Kim Christian

Identifikasjon

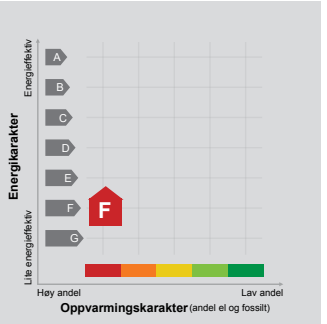
bankID Welfler, Martine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 8
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560788
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-103541
Dato	07.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Deres ref.: 8437782 Vår ref.: 7203-1-47 Dato: 10.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Ringgaten Byggeselskap Iii
Organisasjonsnr:	831025522
Aksjonær:	Welfler, Martine
Medaksjonær:	Rådén, Kim Christian
Leilighetsnummer:	47
Aksjeboenhetsnumer:	00025
Adresse:	Christian Michelsens Gate 8, 0568 OSLO
Aksjenummer:	1103-1130
Gnr.	227
Bnr.	19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 76464907.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dyrehold: må ikke holdes uten spesiell tillatelse, ta kontakt med styret på forhånd. Felleskostnadene økes med 3 % pr 01.01. hvert år, såfremt ingen høyere økninger vedtas. Vedtatt salg av loft på ekstraordinær generalforsamling 16.9.2020. Loftet vil kunne selges til beboere i øverste etasje etter gitte kriterier. Kontakt styret for mer informasjon. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnader (kategori grunnleie) økes med 15% fra april 2024. Ved eventuelle spørsmål angående fellesgjeld, bes megler ta kontakt med rådiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207507113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	2 051 413,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208205382
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	8 454 288,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 535,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	127,00	
Grunnleie	3 281,89	
Lån balkong	652,00	
Lån soilrør	224,00	
Dugnad		100,00 fra 01.06.2025
GET	251,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 010,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 476,-
Annen formue:	77,-
Gjeld:	109 416,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207507113
Restsaldo:	31 562,57
Kapitalkostnader:	712,96

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208205382
Restsaldo:	132 295,38
Kapitalkostnader:	926,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 857,95,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Even Ulsnæs, e-post: ringgaten3@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ordinær generalforsamling i A/S Ringgaten Byggeselskap III

Møtedato: 24.03.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Rodeløkka Velhus, Tromsøgata 22 C, Oslo

Til stede: 21 aksjonærer, 1 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Even Ulsnæs.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Even Ulsnæs foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Erlend Reiersen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 140.000,-..

   Vedtak: Godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Orienteringssak: Økonomisk bidrag fra de som ikke deltar på dugnad**
   Saksframstilling:
   Fremkommer i sin helhet innkallingen.

   Forslag til vedtak:
   Tas til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering.

---

8. **Salg av vaktmesterleilighet**
   Saksframstilling:
   Fremkommer i sin helhet i innkallingen

   Styrets innstilling:
   Vaktmesterleiligheten selges.

   Forslag til vedtak:
   Vaktmesterleiligheten selges.

   Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. **Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2**
   Saksframstilling:
   Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

   Styrets innstilling:
   Det innstilles to alternativer til generalforsamlingen.

   Alternativ 1, dersom vaktmesterleiligheten selges: 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.

   Alternativ 2, dersom vaktmesterleiligheten ikke selges: 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 å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

   Forslag til vedtak 1
   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 ble byttet. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

   Forslag til vedtak 2
   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 å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

   Man gikk til avstemming over forslag 1, som ga enstemmighet.

   Forslag 2 utgår, som følge av vedtak i forslag 1.

   Vedtak: Forslag 1 ble enstemmig vedtatt.

---

10. Vindusproblemer i Christian Micaelsens gate – Forslagsstiller: Maline Dahlstrøm
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Saken anses behandlet i sak 9 og tas til orientering.

Forslag til vedtak:
Ønsker et estimat på tid før løsning kommer.

Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga enstemmighet.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

11. Lydisolering av vinduer mot Christian Michelsens gate – Forslagsstiller: Øivind Jonassen
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Saken anses behandlet i sak 9 og tas til orientering.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at styret så snart som mulig og innen 1. juli 2025 foretar en grundig undersøkelse av tekniske løsninger, leverandører og priser og presenterer konkrete alternativer for å bedre lydisoleringen av vinduene som vender ut mot Chr. Michelsens gate.

Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga enstemmighet.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

12. Oppsummering av regnskap – Forslagsstiller: Julio G. F. Pacheco
Saksframstilling:
Under generalforsamlingen er det normalt lite med tid og ofte nevnes enkelte saker raskt uten dybde. F.eks. regnskapet.
Kunne det redegjøres litt mer utfyllende hva som er disponibelt og hvordan det vi har blir benyttet i hva brukes til uteareales, utstyr og tjenester for å nevne noe. Da blir det enklere å foreslå endringer evt. tillegge poster i form av andre prioriteringer.
Skal borettslaget optimalisere verdier er det sikkert et poeng å vise dette tydelig og transparent og kanskje på den måten skape nytt engasjement.

Styrets innstilling:
Styret har forsøkt å redegjøre for aksjesalgets økonomiske situasjon i årsrapporten. Ellers så tydeliggjør regnskapet hvordan pengene brukes og beboere oppfordres til å bruke generalforsamlingen til å stille spørsmål de har om økonomien til aksjelaget.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at styret redegjør mer detaljert for regnskapet på generalforsamlingen.

Man gikk til avstemming over styrets innstilling som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

13. Parkering i bakgård – Forslagsstiller: Vibeke Wefling
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Styret jobber med å kontrollere parkering i bakgården og tar ved jevne mellomrom kontakt med beboere som parkerer uten tillatelse. Det er imidlertid vanskelig å være på hele tiden og kravene for å kunne taue bort en bil er svært strenge. Styret jobber med å forbedre våre rutiner. Aksjelaget har dessverre ikke økonomisk handlingsrom til å hyre inn et profesjonelt parkeringsselskap. Saken innstilles derfor avvist.

Forslag til vedtak:
Gjøre en avtale med et parkeringsselskap som kan bøtelegge de som står parkert (dette er i så fall inntekt som kommer sameiet til gode). Eller at borttauing håndheves.

Man gikk ti avstemming over styrets innstilling, som ga enstemmighet.

Vedtak: Forslaget ble avvist.

---

14. Felleskostnader – Forslagsstiller: Marius Augdal
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Grunnleien ble regulert med 5% for 2025. Reguleringen gjaldt fra 1.1, men ble først effektuert på fakturaen i februar. Styret vet ikke hvorfor beboeren har fått beskjed om annen regulering på fakturaen i desember. Dette må være en feil.
Trappene har vært vasket hele tiden. Det har imidlertid vært misnøye med trappevasken over tid og styret har funnet ny leverandør som startet å vaske i aksjelaget i mars.

Forslag til vedtak:
Mere informasjon om reguleringene på grunnleie. Komme i gang med trappevask.

Ingen ting til avstemming. Tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

15. Nedbetaling lån – Forslagsstiller: Bjørnar T. Johannessen
Saksframstilling:
Alle beboere betaler en engangssum på 5, 10 eller 15 000,- i år for å betale direkte ned på lånet til borettslaget.
Dette kan gjøres over 6 år. Og da har vi betalt ned 4,1 millioner.
Dette bidrar til innsparing i renteutgiftene og økt fleksibilitet for oppgradering og vedlikehold.
Dette må avgjøres etter hvert årsmøte de neste årene.
Først avgjøres det om det er interesse for forslaget og så avgjøres summen.

Styrets innstilling:
Styret støtter intensjonen om å betale ned på lånet til aksjelaget, men tror ikke dette er en realistisk måte å gjøre det på. Forslaget innstilles derfor avvist.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

Man gikk til avstemming over styrets forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Forslaget ble avvist.

---

16. Innskudd ved salg/kjøp av leiligheter – Forslagsstiller: Bjørnar T. Johannessen
Saksframstilling:
Ved salg/ kjøp av leilighet så legges det til en sum på 5000,- som går inn i et vedlikeholdsfond/konto. Summen belastes kjøper. På den måten kan borettslaget bygge opp en buffer for vedlikehold og utbedringer over tid.

Styrets innstilling:
Styret støtter intensjonen om å skaffe inntekter til aksjelaget, men er usikre på om dette er en lur måte å gjøre det på og om det er innenfor regelverket. Det innstilles derfor på å avvise forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas om det faktisk er lovlig å pålegge.

Da det ikke er mulig/lovlig å gjennomføre forslaget, ble dette avvist.

Vedtak: Forslaget ble avvist.

---

17. Valgkomité – Forslagsstiller: Bjørnar T. Johannessen
Saksframstilling:
Det utnevnes to personer to personer som får i oppgave å finne beboere som kan tenke seg å stille til valg som styremedlem det kommende året. Dette bør gjøres hvert årsmøte.

Styrets innstilling:
Styret støtter ideen om en valgkomite, dersom det ikke er kandidater til valgkomiteen på generalforsamlingen gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomite.

a)

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

- For valgkomité
- Mot valgkomité

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?
1.
Forslaget vedtas, og to frivillige melder seg. Loddtrekning er også et alternativ, men trolig ikke der beste.
2.
Det settes ned en valgkomité med to medlemmer. Dersom det ikke er kandidater til å fylle valgkomiteen på generalforsamlingen, gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomité

Man gikk til avstemming over forslag om valg av valgkomité og at styret gis fullmakt til å sette ned en valgkomité hvis det ikke fremkommer forslag til kandidater på generalforsamlingen, som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

18. Valg av tillitsvalgte
A Som styremedlem for 2 år, ble foreslått
Erlend Reiersen og Sunniva Roux.

Man gikk til skriftlig avstemming, som ga 3 stemmer til Erlend Reiersen, 18 stemmer til Sunniva Roux og 1 blank stemme.

Vedtak: Sunniva Roux ble valgt.

B Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått
Bjørnar Johannessen og Mette Kvåle.

Vedtak: Valgt.

C Som representant(er) til valgkomité for 1 år, fremkom ingen forslag til kandidater.

Vedtak: Ingen ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 19.30 Protokollen signeres av

Even Ulsnæs /s/ *Kine S. Arnestad /s/* *Erlend Reiersen /s/*
møteleder protokollfører protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder			
Styremedlem	Even Ulsnæs	Christian Michelsens gate 6	2024-2026
Styremedlem	Julie Hagen	Tromsøgata 44	2024-2026
Styremedlem	Nils A. Olofsson	Christian Michelsens gate 6	2024-2026
Styremedlem	Paul U.M. Widegren	Christian Michelsens gate 8	2024-2026
Styremedlem	Sunniva Roux	Tromsøgata 40	2025-2027
Varamedlem	Mette Kvåle	Christian Michelsens gate 8	2025-2026
Varamedlem	Bjørnar Johannessen	Tromsøgata 40	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. mars 2025 kl. 18:00, Sted varsles senere..

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orgienteringssak: Økonomisk bidrag fra de som ikke deltar på dugnad
8. Salg av vaktmesterleilighet
9. Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2
10. Vindusproblemet i cmg
11. Lydisolering av vinduer ut mot Chr. Michelsens gate.
12. Oppsummering regnskap
13. Parkering i bakgård
14. Felleskostnader
15. Nedbetaling lån
16. Innskudd ved salg/ kjøp av leiligheter
17. Valgkomitee
18. 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 velges som møteleder.

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 avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

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 udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital (udekket tap).

Vedlegg

1. 7203 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-.

Sak 7

Orgienteringssak: Økonomisk bidrag fra de som ikke deltar på dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 vedtok å legge til et fast tillegg på felleskostnadene på 100 kr i måneden som skulle bli fakturert beboere som ikke deltar på dugnad. Vedtaket har ved feil ikke blitt effektuert og vil bli innkrevd i en samlet sum i mai 2025 med kr 1.200,-. Fra juni 2025 vil det være en fast kategori «Dugnad» med kr 100,- per måned. De som deltar på dugnad eller gjør annen aktivitet avtalt med styret vil bli refundert innbetalt beløp en gang i året i etterkant av dugnaden.

Styrets innstilling

Tas til orientering

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 8

Salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 ble det behandlet en sak om å selge vaktmesterleiligheten. Vedtaket gikk ikke gjennom og styret har det siste året jobbet med hva som er det beste å gjøre med vaktmesterleiligheten.

Som det er opplyst om i årsrapporten har det vært problemer med utleie av leiligheten i 2024 og det har krevd svært mye arbeid fra styrets del å følge det opp.

Styret er av den oppfatting at det å være utleier av en leilighet følger med seg er arbeidsmengde som ikke er forenlig med den arbeidskapasiteten man kan forvente av et styre i et aksjelag og det sittende styret ønsker ikke å ha ansvaret for å drive utleie av leiligheten.

Aksjelaget er også i en økonomisk situasjon der vi har behov for kapital. Ved å selge leiligheten vil vi ha penger til å bygg opp en buffer for å håndtere eventuelle uforutsette hendelser, finansiere en løsning for støyproblematikken mot ring 2 etter skifte av vinduer samt betale ned på lån. Noe som vil sette aksjelaget i en vesentlig bedre økonomisk situasjon.

Det er vanskelig å si med sikkerhet hva leiligheten kan bli solgt for. Den er et fullstendig oppussingsobjekt. Men i en størrelse det er stor etterspørsel etter i Oslo for tiden. En leilighet på samme størrelse i aksjelaget ble nylig solgt for noe over 4 millioner.

Styret er av den oppfatning at den beste løsningen er å selge leiligheten og foreslår derfor dette.

Styrets innstilling

Vaktmesterleiligheten selges

Forslag til vedtak

Vaktmesterleiligheten selges

Sak 9

Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at vinduene ble byttet i hele aksjelaget i 23/24 har lydisoleringen mot ring 2 blitt vesentlig dårligere. Det viser seg å være fordi Palmgren har levert vinduer som isolerer dårligere mot lyd enn de vinduene vi hadde. Aksjelaget har gjennom 2024 vært i en konflikt med Palmgren om dette, men det viste seg at Palmgren hadde levert det de skulle levere i henhold til kontrakten. Det vil si at aksjelaget selv må bekoste en utbedring.

Styret er av den oppfatning at det er aksjelaget sitt ansvar at beboere opplever vesentlig mer støy og at aksjelaget har ansvar for å rette opp i saken.

Det er flere mulige løsninger på problemet. Blant annet å installere varevinduer, noe styret har fått et tilbud på om lag 500 000 kr på å utføre. Men det kan også være andre aktuelle løsninger. Uavhengig av hvilken løsning man velger så har ikke aksjelaget i dag penger til å finansiere det. Styret foreslår to alternativer til å finansiere utbedringen. Dersom vaktmesterleiligheten selges så brukes deler av pengene man får inn til å dekke kostnadene. Dersom vaktmesterleiligheten ikke selges så finansieres det ved å ta opp lån og fellesutgiftene økes tilsvarende.

Styrets innstilling

Det innstilles to alternativer til generalforsamlingen:

Alternativ 1, dersom vaktmesterleiligheten selges: 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.

Alternativ 2, dersom vaktmesterleiligheten ikke selges: 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 å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

Forslag til vedtak 1

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.

Forslag til vedtak 2

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 å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

Sak 10

Vindusproblemet i cmg

Forslag fremmet av:
Maline Dahlstrøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Først må jeg påpeke at vi var full forståelse for at ting tar tid, og ønsker ikke å være «survete». Men nå har det vært over ett år med dårlig søvn grunnet støy utenfor. Vi har soveromsvinduer i 1.etasje bak busskuret, og blir vekket nesten daglig av folk som snakker utenfor om natten eller biler som suser forbi. I helgene er det enda verre. En av grunnene til at vi kjøpte leiligheten i 2023, var fordi vi ikke hørte noe særlig bråk med vinduene lukket. Nå hører vi all snakking, biler som kjører og til og med trikken som passerer. Å høre hvilken buss som stopper utenfor hvert 5. minutt når dørene åpner seg, er heller ikke det kuleste. Greit at vi bor midt i byen, men burde ikke bli verre enn det var. Nå er det som at vinduene står åpne døgnet rundt. Vi har kommet dit at vi vurderer å påkoste oss noe privat, da det tærer på søvnen og derav livskvaliteten.

Igjen, ingenting vondt mot noen og ønsker ikke at det skal oppleves som klagete. Men vi ønsker helst å unngå dyre løsninger privat.

Styrets innstilling
Saken annses behandlet i sak 9 og tas til orientering.

Forslag til vedtak
Ønsker et estimat på tid før løsning kommer. Da vi eventuelt må se på løsninger selv.

Sak 11

Lydisolering av vinduer ut mot Chr. Michelsens gate.

Forslag fremmet av:
Øivind Jonassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt skiftet ut vinduene som vender ut mot Chr. Michelsens gate julen 2023. Tanken var god, med dessverre ble det ikke tatt nok hensyn til at gjennomsnittlig støybelastning i vår del av gaten er 75 db og at vinduer som vender ut mot den derfor krever ekstra god lydisolering. For Chr. Michelsens gate 4, 6 og 8 er støysonen i tillegg ekstra nær vinduene på grunn av bussholdeplassen. Det høye støynivået har ført til at det ikke lenger er mulig å bruke rommene mine ut mot gaten på normal måte, noe som er et alvorlig problem. Jeg er også redd det høye støynivået vil redusere verdien av de støyrammede leilighetene betraktelig og gjøre det mye vanskeligere å selge dem.

Styret vårt gjorde en feil, og feil skjer en gang imellom. Feilen har imidlertid så alvorlige konsekvenser for oss som er rammet, at utbedringen ikke kan ignoreres eller utsettes. Jeg er derfor åpen for helt eller delvis å finansiere utbedringen av mine vinduer selv, om dette får fortgang i prosessen.

Med lydisolering sikter jeg både til glasset i vinduene og isolasjonen rundt vinduene. Både glasset og isolasjonen rundt vinduene må være dimensjonert for best mulig å takle et utendørs døgngjennomsnittlig støynivå på 75 db (se Oslo kommunes støykart).

Styrets innstilling
Saken annses behandlet i sak 9 og tas til orientering.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår at styret så snart som mulig og innen 1. juli 2025 foretar en grundig undersøkelse av tekniske løsninger, leverandører og priser og presenterer konkrete alternativer for å bedre lydisoleringen av vinduene som vender ut mot Chr. Michelsens gate.

Sak 12

Oppsummering regnskap

Forslag fremmet av:
Julio Gaston Fuentes Pacheco

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under generalforsamlingen er det normalt lite med tid og ofte nevnes enkelte saker raskt uten dybde. F.eks regnskapet.

Styrets innstilling
Styret har forsøkt å redegjøre for aksjesalgets økonomiske situasjon i årsrapporten. Ellers så tydeliggjør regnskapet hvordan pengene brukes og beboere oppfordres til å bruke generalforsamlingen til å stille spørsmål de har om økonomien til aksjelaget.

Forslag til vedtak
Kunne det redegjøres litt mer utfyllende hva som er disponibelt og hvordan det vi har blir benyttet ie hva brukes til utearealer, utstyr og tjenester for aa nevne noe. Da blir dét enklere aa foreslå endringer evt tillegge poster i form av andre prioriteringer.

Skal borettslaget optimalisere verdier er det sikkert et poeng aa vise dette tydelig og transparent og kanskje paa den maaten skape nytt engasjement

Sak 13

Parkering i bakgård

Forslag fremmet av:
Vibeke Wefling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det står ofte biler parkert i bakgården over natten, til tross for skilt om parkering forbudt. Vet at det kan være vanskelig å få parkert i gatene, men bakgården er ingen parkeringsplass. En ting er arbeidere som gjør en jobb for sameiet, men det er ukedager på dagtid. Om det er "greit" at èn privatbil står der, så må det være greit for alle å stå der. Bakgården er et hyggelig, trygt og rolig område for barn å leke, Og for de voksne å slappe av å nyte sommeren når den kommer. Synd at det skal ødelegges av biltraffikk.

Styrets innstilling
Styret jobber med å kontrollere parkering i bakgården og tar ved jevne mellomrom kontakt med beboere som parkerer uten tillatelse. Det er imidlertid vanskelig å være på hele tiden og kravene for å kunne taue bort en bil er svært strenge. Styret jobber med å forbedre våre rutiner. Aksjelaget har dessverre ikke økonomisk handlingsrom til å hyre inn et profesjonelt parkeringsselskap. Saken innstilles derfor avvist.

Forslag til vedtak
Gjøre en avtale med et parkeringsselskap som kan bøtelegge de som står parkert (dette er i så fall inntekt som kommer sameiet til gode). Eller at borttauing håndheves

Sak 14

Felleskostnader

Forslag fremmet av:
Marius Augdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser på faktura for Desember og Januar at det er reguleringer på grunnleie. I Desember ble det skrevet i fakturaen at fra 01.01.2025 skal grunnleien være 2793,25. Faktura for Januar blir denne justert med ny regulering igjen til 2932,91. Begge med regulering fra og med 01.01.2025. Hva er grunnen til dette?

Trappevask:

Siden vi flyttet hit i Høst har vi enda ikke sett noe til trappevask og da er det litt kjedelig å måtte betale for dette i felleskostnadene

Styrets innstilling

Grunnleien ble regulert med 5% for 2025. Reguleringen gjaldt fra 1.1, men ble først effektuert på fakturaen i februar. Styret vet ikke hvorfor beboeren har fått beskjed om annen regulering på fakturaen i desember. Dette må være en feil.

Trappene har vært vasket hele tiden. Det har imidlertid vært misnøye med trappevasken over tid og styret har funnet ny leverandør som startet å vaske i aksjelaget i mars.

Forslag til vedtak
Mere informasjon om reguleringene på grunnleie.

Trappevask: Komme i gang med trappevask

Sak 15

Nedbetaling lån

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle beboere betaler en engangssum på 5, 10 eller 15 000,- i år for å betale direkte ned på lånet til borettslaget.

Dette kan gjøres over 6 år. Og da har vi betalt ned 4,1 millioner.

Dette bidrar til innsparing i renteutgiftene og økt fleksibilitet for oppgradering og vedlikehold.

Dette må avgjøres etter hvert årsmøte de neste årene.

Først avgjøres det om det er interesse for forslaget og så avgjøres summen.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen om å betale ned på lånet til aksjelaget, men tror ikke dette er en realistisk måte å gjøre det på. Forslaget innstilles derfor avvist.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Sak 16

Innskudd ved salg/ kjøp av leiligheter

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved salg/ kjøp av leilighet så legges det til en sum på 5000,- som går inn i et vedlikeholdsfond/ konto. Summen belastes kjøper.

På den måten kan borettslaget bygge opp en buffer for vedlikehold og utbedringer over tid.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen om å skaffe inntekter til aksjelaget, men er usikre på om dette er en lur måte å gjøre det på og om det er innenfor regelverket. Det innstilles derfor på å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas om det faktisk er lovlig å pålegge.

Sak 17

Valgkomitee

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det utnevnes to personer to personer som får i oppgave å finne beboere som kan tenke seg å stille til valg som styremedlem det kommende året. Dette bør gjøres hvert årsmøte.

Styrets innstilling

Styret støtter ideen om en valgkomite, dersom det ikke er kandidater til valgkomiteen på generalforsamlingen gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomite.

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

- For Valgkomitee
- Mot Valgkomitee

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

1. Forslaget vedtas og to frivillige melder seg. Loddtrekning er også et alternativ men trolig ikkje der beste.

2. Det settes ned en valkomitee med to medlemmer. Dersom det ikke er kandidater til å fylle valgkomiteen på generalforsamlingen gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomite.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Bjørnar Johannessen

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 Hagan Tromsøgata 42
Styremedlem: Paul Ulf Mikael Widegren Christian Michelsensgt. 8
Styremedlem: Nils Alexander Olofsson Christian Michelsens gate 6
Styremedlem: Jørgen Riis-Gjersten Dælenenggata 9

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 12 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.

Arbeid med økonomi

Aksjelaget er ikke i en god økonomisk situasjon. Dette fremstår som en konsekvens av mangelfull økonomistyring over mange år. Blant annet ble fellesutgiftene ikke justert opp over flere år og alle inntektene vi har fått inn på salg av lofts arealer er brukt opp. Nå betaler vi prisen for dette. Ved flere anledninger gjennom perioden har kontoen vært tom før de månedlige fellesutgiftene kom inn. 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.

Vinduer

Jobben med å skifte ut vinduer var i utgangspunktet ferdig i forrige styreperiode. Imidlertid har det oppstått en uenighet mellom aksjelaget og Plamgren som har ført til en konflikt som dagens styre har måttet følge opp og løse. I korte trekk så dreier deg seg om Palmgren har levert det de skulle med tanke på lydisolering mot Christian

Michelsens gate. Aksjelaget har fått juridisk bistand i saken, noe som har blitt dekt av vår advokatforsikring. Det viste seg at vi ikke hadde en god nok sak og vi har inngått en avtale med Palmgren der de fullfører arbeidet, men de gjør ikke noe med støyproblematikken. Dette arbeidet er i ferd med å avsluttes i mars/april. Veien videre blir å finne ut hva vi skal gjøre for å rette opp i at beboerne som har vinduer mot ring 2 har fått vesentlig mer støyproblemer en de hadde med de gamle vinduene som det fremmes egen sak til generalforsamlingen om dette.

Piper

Enkelte beboere melder om 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 en trykket i leiligheten. Dette kan skyldes bruk av ventilator i forbindelse med matlaging, lufteventiler og annet. En annet viktig element er om man fyrer med rentbrennende ovner eller ikke. Problemet blir større jo flere rentbrennende ovner det er knytta til pipa. Problemet har til nå kun oppstått i Tromsøgata/Dælenenggata bygget. For å løse utfordringen monteres det vifter i relevante piper.

Salg og utbygging av loft

Det har vært noe oppføling av utbygging av lofts arealene gjennom perioden. Alt bygningsarbeid i forbindelse med solgte lofts arealer avlutes i løpet av mars.

Fuktsikring CM8

I CM8 bør det monteres et anlegg for fuktsikring som er likt det vi har i CM6. Dette har det ikke vært mulig å gjøre i 2024 pga manglende finansiering.

Tak

Den neste store investeringen vi må gjøre i byggene våre er renovasjon av tak, noe vi kan regne med at må gjøres innen 10 til 15 år. Styret jobber med å vedlikeholde taket slik at vi kan vente lenge mulig med å skifte det ut. I 2024 har det blitt gjennomført rens og vedlikehold av takrenner.

Utleie av vaktmesterleilighet

På generalforsamlingen i 2024 ble det behandlet en sak om å selge vaktmesterleiligheten. Vedtaket gikk ikke gjennom og som en konsekvens av dette har vaktmesterleiligheten blitt leid ut. Vedkommende som har leid leiligheten i en periode flyttet ut i sommer, men hadde en bekjent som var interessert i å overta leieforholdet. Styret valgte og leie ut til vedkommende, men dessverre viste det seg at vedkommende ikke var til å stole på og unnlot å betale husleie. Etter gjentatte advarsler igangsatte styret utkastelse. Vårt krav er sendt over til namsmannen så forhåpentligvis vil pengene vi er skyldt kreves inn. Per nå er leiligheten utleid på korttidsleie.

Nye leverandører av tjenester

Som et ledd i arbeidet med å redusere kostnadene for aksjelaget har styret hatt en gjennomgang av leverandører av tjenester til borettslaget, dette innebærer vaktmester, trappevask og leie av samt vask av matter i oppgangene. Resultatet av denne gjennomgangen er at styret har inngått en ny avtale med PHM Group som leverer alle tjenestene. Dette fører til en god besparelse for aksjelaget.

Setningsskader

Bygget i Tromsøgata/Dælenengagata er utsatt for setningsskader. Styret har gjennom perioden jobbet med å få oversikt over og sette seg inn i utfordringene og har avtalt vedlikehold av eksisterende annlegg.

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. I neste periode vil styret evaluere dette og etter all sannsynlighet kommer tilbake på generalforsamlingen i 2026 med en sak om veien videre for vaskekjellerne.

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.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten «Drift og vedlikehold». Avviket er at vedtatte vedlikeholdsoppgaver, som er finansiert ved låneopptak, i sin helhet er kostnadsført i årsregnskapet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes nytt låneopptak utbetalt 2024.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det er i 2024 nedbetalt totalt kr 529.817,- på borettslagets to lån.

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 125.597,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III
ORG.NR. 831 025 522, KUNDENR. 7203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 276 675	2 794 992	2 857 000	6 154 000
Andre inntekter	3	84 000	396 826	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 360 675**	**3 191 818**	**2 857 000**	**6 154 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 917	-119 964	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-198 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	16	-356 226	-353 277	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 542	-15 845	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-188 085	-179 525	-187 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-33 756	-76 801	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 048 818	-6 669 379	-247 000	-276 500
Forsikringer		-369 310	-347 782	-369 000	-443 000
Kommunale avgifter	9	-626 758	-524 883	-596 000	-715 350
Energi/fyring	10	-101 232	-95 638	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 689	-201 835	-205 000	-213 000
Andre driftskostnader	11	-469 899	-429 279	-399 167	-323 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 644 233**	**-9 154 208**	**-2 290 407**	**-2 469 850**
DRIFTSRESULTAT		**-1 283 557**	**-5 962 390**	**566 593**	**3 684 150**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 524	77 701	0	0
Finanskostnader	13	-733 373	-325 689	-302 000	-701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-668 849**	**-247 988**	**-302 000**	**-701 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 952 406**	**-6 210 378**	**264 593**	**2 983 150**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 952 406	-6 210 378		

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III
ORG.NR. 831 025 522, KUNDENR. 7203

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 705 040	2 061 266
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler	15	4 000	4 000
Andre varige driftsmidler	16	8	8
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 756 048**	**2 112 274**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 666	3 990
Forskuddsbetalte kostnader		59 599	57 871
Driftskonto OBOS-banken		4 893	1 147 154
Sparekonto OBOS-banken		103 309	2 638
Sparekonto OBOS-banken II		138 870	1 416 913
SUM OMLØPSMIDLER		**323 337**	**2 628 566**
SUM EIENDELER		**2 079 385**	**4 740 840**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	172 200	172 200
Udekket tap	18	-9 122 489	-7 170 083
SUM EGENKAPITAL		**-8 950 289**	**-6 997 883**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 660 249	7 438 544
Annen langsiktig gjeld	20	171 685	171 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 831 934**	**7 610 229**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 628	48 635
Leverandørgjeld		76 130	3 997 725
Skyldige offentlige avgifter		0	35
Påløpte renter		50 982	42 365
Påløpte avdrag		0	38 534
Annen kortsiktig gjeld		0	1 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		**197 740**	**4 128 494**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 079 385**	**4 740 840**

Pantstillelse	21	17 275 165	17 275 165
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i AS Ringgaten Byggeselskap III

Even Ulsnæs /s/ Jørgen Emil Riis-Gjertsen /s/ Nils Alexander Olofsson /s/

Julie Sofie Hagen /s/ Paul Ulf Mikael Widegren /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

Grunnleie	2 309 446
Lån Balkong	509 086
Lån Soilrør	185 653
TV/Internett	164 932
Trappevask	105 258
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 276 675**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	0
Utleie av leilighet	84 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**84 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 917
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 917**

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 2023/2024, og er på kr 198 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 542.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 656
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 756**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Palmgren	-567 582
Hovedentreprenør II - Spikern Bygg	-141 223
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-708 805**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 232 801
Drift/vedlikehold VVS	-21 568
Drift/vedlikehold elektro	-680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 403
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 037
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 048 818**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 301
Vann- og avløpsavgift	-398 173
Feieavgift	-19 040
Renovasjonsavgift	-199 744
Kommunale avgifter	-7 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-626 758**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-101 232
SUM ENERGI / FYRING	**-101 232**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-55 316
Datautstyr	-11 548
Annet driftsmateriale	-5 652
Vaktmestertjenester	-249 750
Renhold ved firmaer	-106 759
Andre fremmede tjenester	-30 370
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	426
Kontingenter	-2 130
Bankgebyr	-3 376
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-469 899**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	25 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	819
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 557
SUM FINANSINNTEKTER	**64 524**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-732 859
Renter på leverandørgjeld	-514
SUM FINANSKOSTNADER	**-733 373**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1931	294889	
Avskrevet i år	-2949	
		291 940
Balkonger kostpris 2007/2008, avskrives over 20 år	7065532	
Avskrevet tidligere år	-5299155	
Avskrevet i år	-353277	
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		1 413 100
SUM BYGNINGER		**1 705 040**

Tomten ble kjøpt i 1930
Gnr.227/bnr.74 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter		4 000
SUM LEILIGHETER		**4 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel 2		
Kostpris	20 001	
Avskrevet tidligere	-20 000	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2014	19 960	
Avskrevet tidligere	-19 959	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	24 974	
Avskrevet tidligere	-24 973	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	18 733	
Avskrevet tidligere	-18 732	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	20 783	
Avskrevet tidligere	-20 782	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	30 445	
Avskrevet tidligere	-30 444	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	21 455	
Avskrevet tidligere	-21 454	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	37 806	
Avskrevet tidligere	-37 805	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8**

Avskrevet bygget med 1%	-2 949
Avskrevet balkonger, jf note 13	-353 277
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-356 226**

NOTE: 17
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.
Selskapet eier aksje nr.976-990, dvs 15 aksjer a kr.100, som er tilknyttet leilighet nr.42.

NOTE: 18
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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2016	-5 257 537	
Nedbetalt tidligere	2 704 951	
Nedbetalt i år	397 280	
		-2 155 306
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-4 892 760	
Tillegg 2024	-3 751 522	
Nedbetalt tidligere	6 802	
Nedbetalt i år	132 537	
		-8 504 943
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 660 249**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Pantelån	10 660 249
TOTALT	**10 660 249**

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

Bygninger	1 705 040
Tomt	47 000
TOTALT	**1 752 040**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fremmed dokumentmedium: SIGNERT JELKA AUDIO ÅKPNR 319107 GELIGT

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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.

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 rengjøres 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.

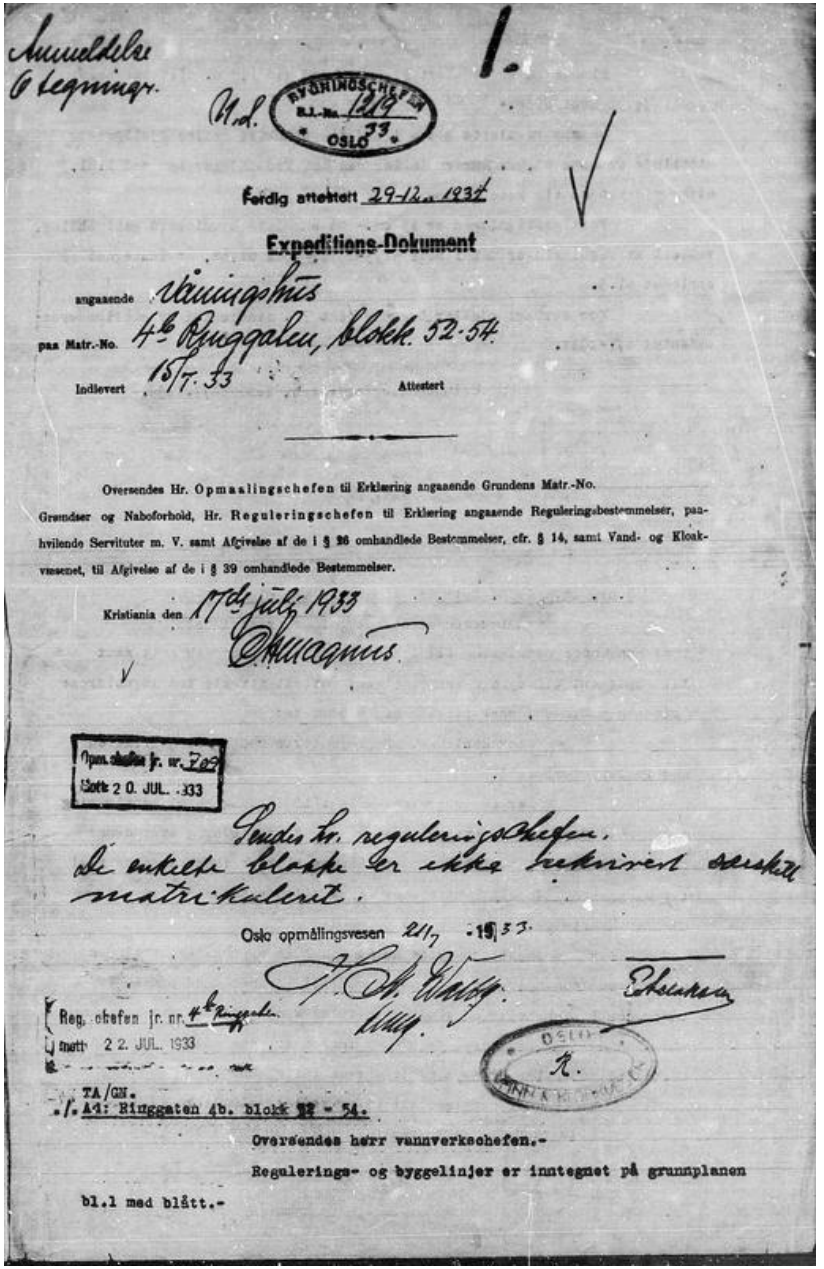
ALMINNELIGE BESTEMMELSER
- Leieboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården.
- Inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.
- Leieboere med barn må påse at barn ikke smeller med dørene o. l.
- Det henstilles til beboerne å vise hensyn ved bruk av stereoanlegg 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!



Anmeldelse
6 tegninger.

1.

Ferdig attestert 29-12-1932

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 4b Ringgaten, blokk 52-54

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

Opm. skontoret jr. nr. 702
Mott. 20. JUL. 1933

Sendes hr. reguleringssjefen.
De enkelte blokker er ikke inntegnet særskilt matrikulert.

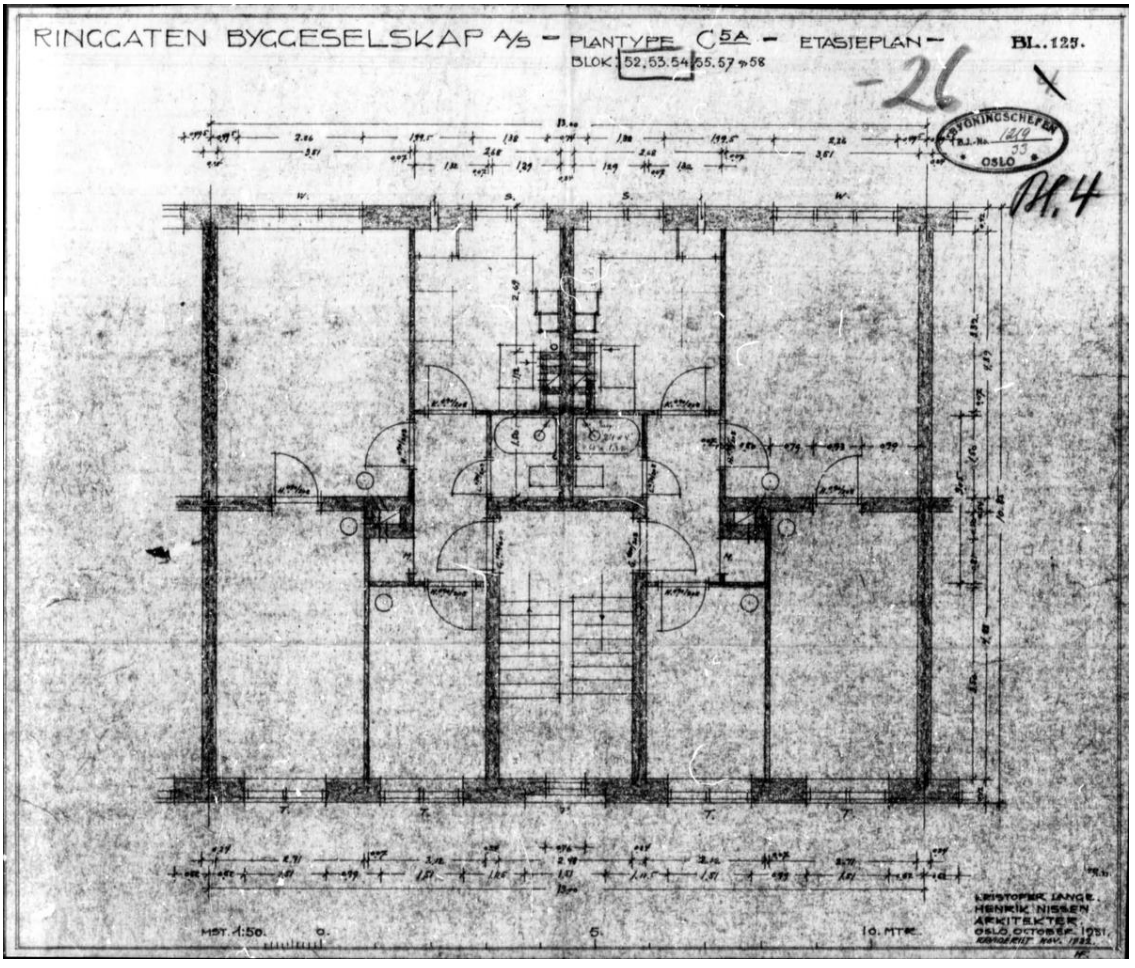
Oslo opmålingsvesen 21/7 1933.

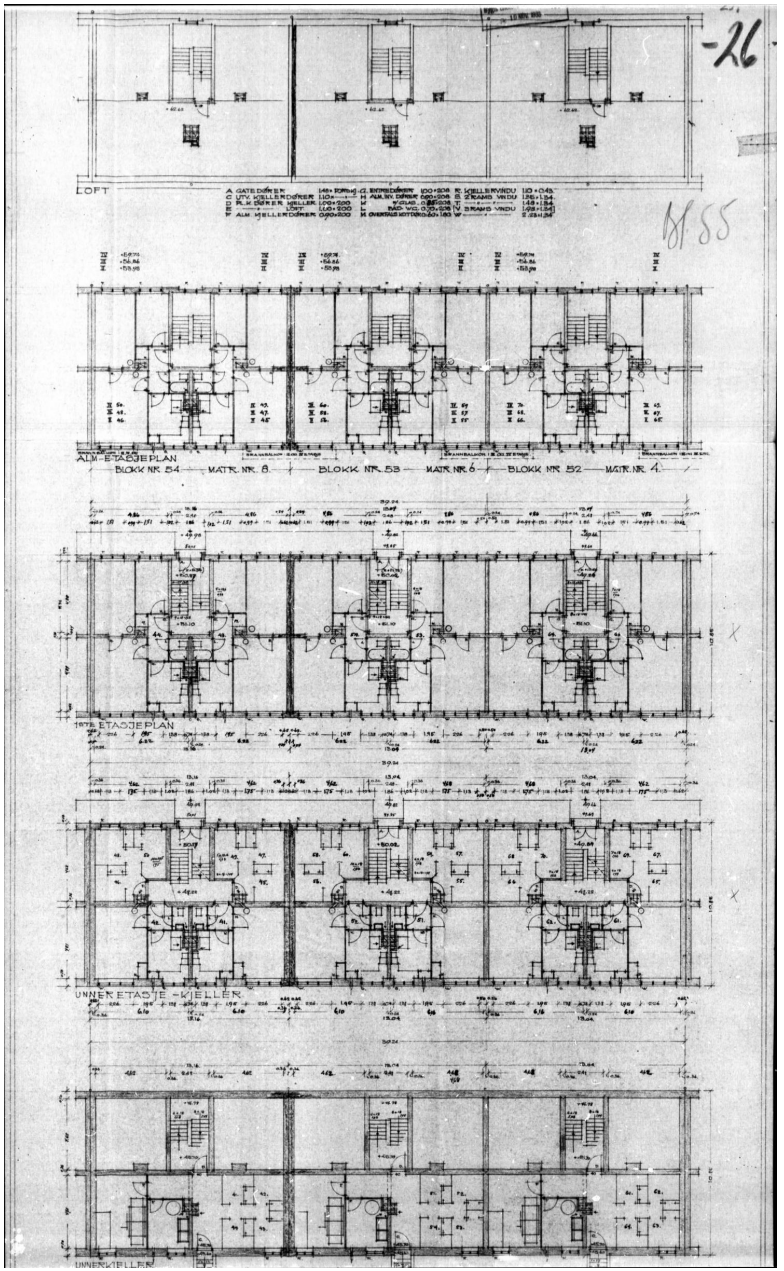
Reg. skefen jr. nr. 4b Ringgate
Mott. 22. JUL. 1933

TA/GN.
A1: Ringgaten 4b. blokk 52 - 54.

Oversendes herr vannverkschefen.-

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på grunnplanen bl.1 med blått.-


RINGGATEN BYGGESELSKAP A/S – PLANTYPE C 5A – ETASJEPLAN –
BL. 125.
BLOK: 52, 53, 54, 55, 57 + 58
-26
BYGNINGSCHEFEN
OSLO
M. 4
MST. 1:50.
0.
5.
10. MTR.
KRISTOFER LANGE.
HENRIK NISSEN
ARKITEKTER
OSLO OCTOBER 1951.
KORRIGERT NOV. 1952.


-26
LOFT
ALM. ETAGJEPLAN
BLOKK NR. 54
MATR. NR. 8
BLOKK NR. 53
MATR. NR. 6
BLOKK NR. 52
MATR. NR. 4
1STE ETAGJEPLAN
UNDER ETAGJE - KJELLER
UNDER KJELLER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

Kopi til:
Ringgaten Byggeselskap 3 AS, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
Martin Engamo	202315945 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 4, 6 OG 8	Eiendom:	227/17/0/0
Tiltakshaver:	Ringgaten Byggeselskap 3 AS	Søker:	PIPEFIKS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Christian Michelsens gate 4, 6 Og 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 6 piper, mottatt 28.05.2024.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
CHRISTIAN MICHELSENS GATE 8

Dato: 02.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508988
8420377

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 19

Vi viser til bestilling av 20250402 for CHRISTIAN MICHELSENS GATE 8.

GNR. 227 BNR. 19

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1934.

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

163 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

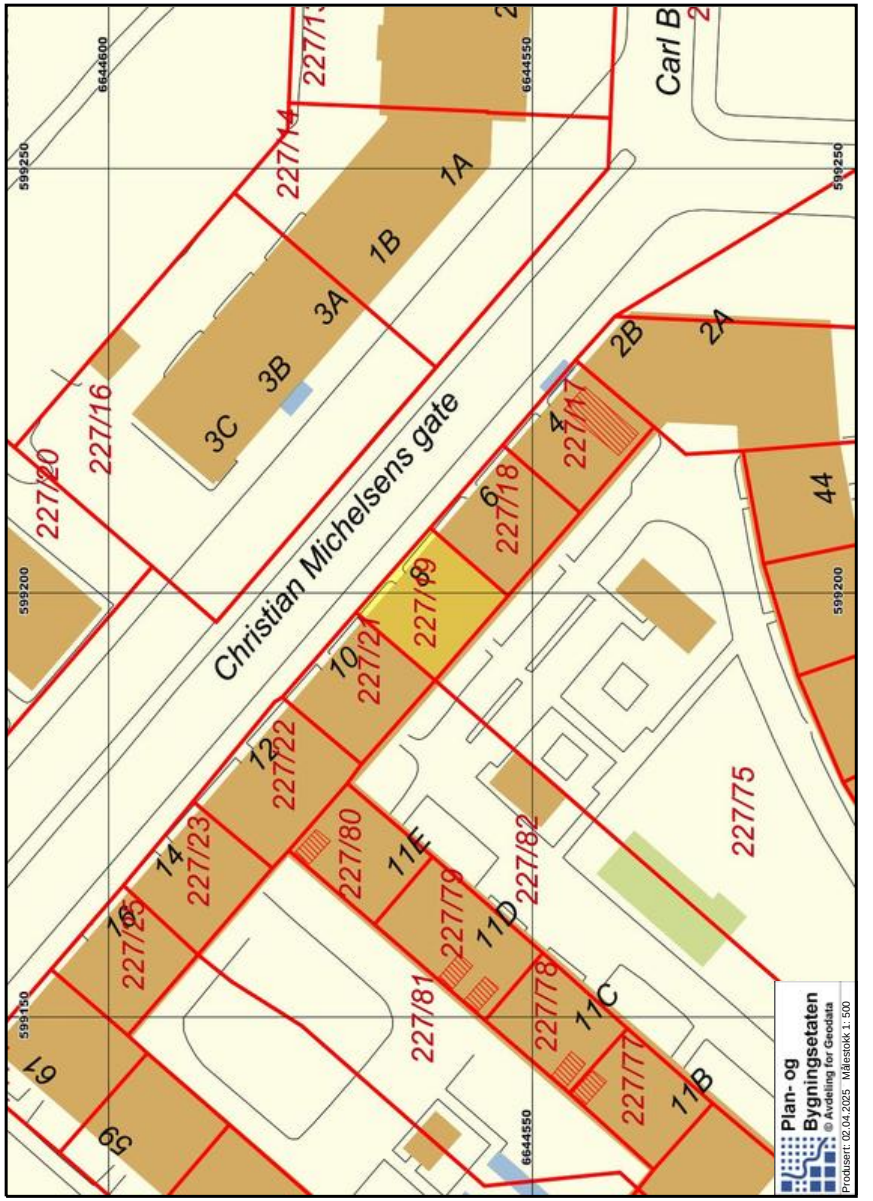
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

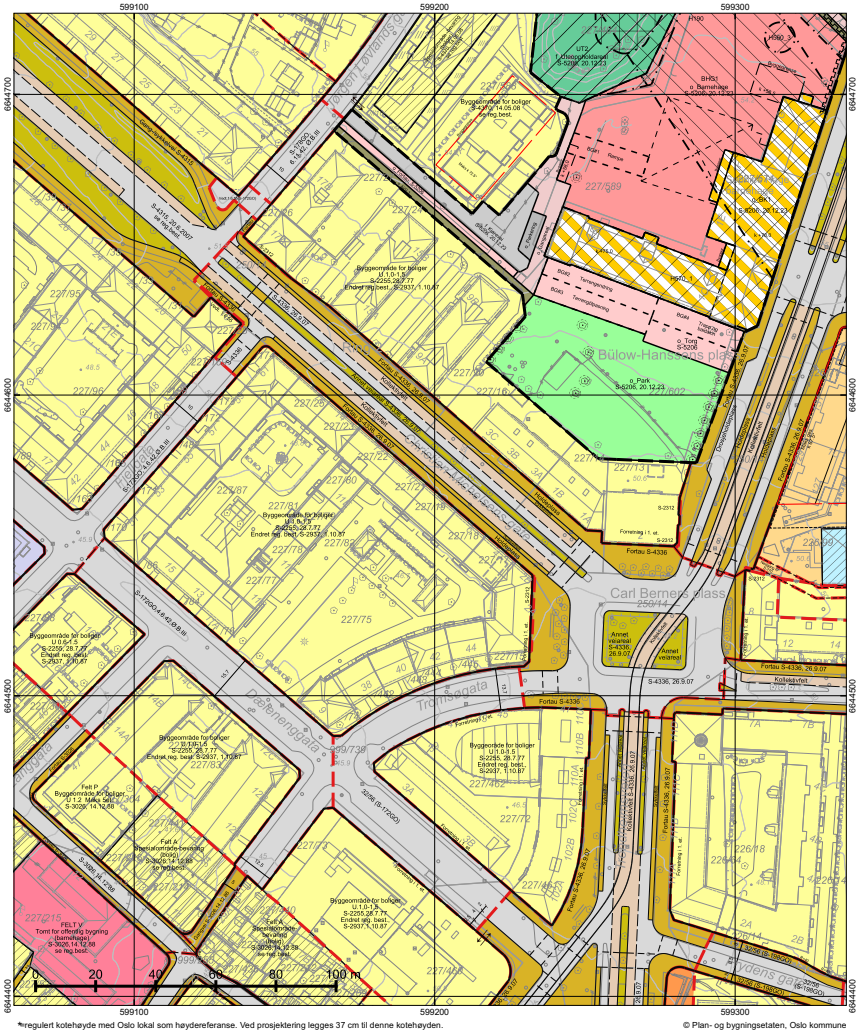




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 02.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**		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
	PlottID/Best.nr: 140565/ 86508988	Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP	
	Adresse: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 8	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/19		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 02.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**		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
	PlottID/Best.nr: 140565/ 86508988	Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP	
	Adresse: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 8	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/19		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

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

- RpRegulertHøyde

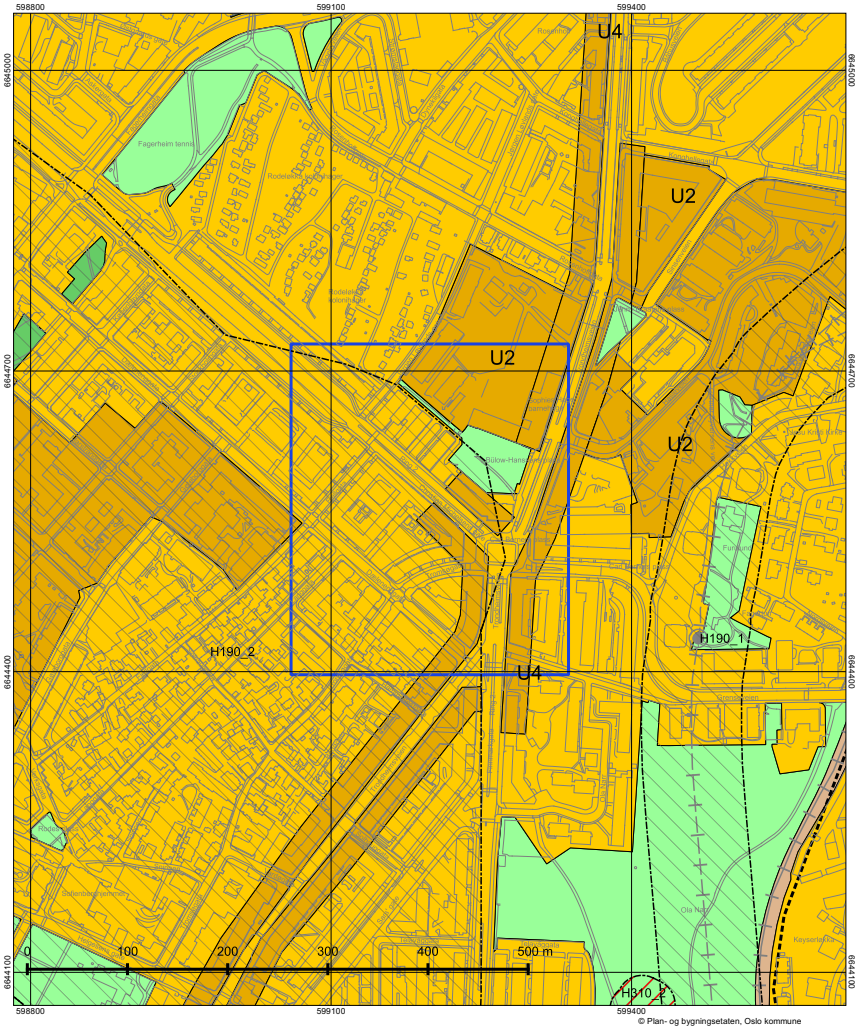
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense


599100
599200
599300
6644700
6644600
6644500
6644400
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
Ringveien
Christian Michelsens gate
Trondheimsveien
Tryggvasons gate
Tryggvasons gate
Tryggvasons gate



Oslo

Dato: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140565/86508988
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 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

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200503361

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200503361

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

§ 5. Trafikktiltak
Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.
Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0153/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christian Michelsens gate 8 0568 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no