NORDVIK

Dælenenggata 9

1 soverom | 56 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Dælenenggata 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, sjarmerende og pen 2-roms hjørneleilighet med balkong mot idyllisk bakgård - Kjøkken fra 2021 - Peis - Sentralt

Prisantydning	**5 249 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 399 369,-**
Fellesgjeld	**135 719,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 480,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Dælenenggata 9! En lys, sjarmerende og pen 2-roms hjørneleilighet i 3. etasje på attraktive Rodeløkka. Leiligheten har en svært god planløsning med store vindusflater, luftig stue, separat kjøkken og balkong mot grønn og rolig bakgård.

Her bor du tilbaketrukket, samtidig supersentralt med kort vei til Carl Berner og et utbredt kollektivtilbud med t-bane, trikk og buss.

- Hjørneleilighet i 3.etasje
- Balkong på 4 kvm
- Lyst stue med peis
- Separat kjøkken fra 2021
- Soverom med walk-in garderobe
- Flislagt baderom med gulvvarme
- Vaskemaskin følger med handelen
- Vinduer fra 2023
- Kjellerbod og loftsbod
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Ikke forkjøpsrett
- Veldrevet aksjelag

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.










CEYLON


PALERMO




CEYLON


















CEYLON













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0444/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Mathias Balnagown Ross Joelsen
Maren Samstad

Kjøpesum og omkostninger
5 249 000,- (Prisantydning)
135 719,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 384 719,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 399 369,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 408 869,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

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

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

6. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong på 4 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 4 kvm og en loftsbod på ca. 7 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys entré som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til yttertøy i skyvedørsgarderobe.

Stue med utgang til balkong:
Leiligheten har en lys og innbydende stue med hyggelig vedovn. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Store vindusflater og balkongdør fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig romfølelse. Vinduene er fra 2023. I stuen er det en flott peisovn som bidrar med både varme og en hyggelig

atmosfære på kjøligere dager.

Fra stuen er det utgang til en fin balkong på ca. 4 kvm som vender mot den frodige og rolige bakgården. Her er det plass til utemøbler og hyggelig beplantning, og den overbygde løsningen gjør balkongen til en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Leiligheten har et stilrent kjøkken fra 2021 i eget rom. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, benkeplate i laminat, samt rikelig med benke- og skapplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap med frysedel, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvinduet sørger for godt med naturlig lys. Det er plass til en hyggelig sitteplass ved vinduet.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Soverommet har vinduer fra flere kanter som glipper inn rikelig med naturlig lys og gir gode muligheter for lufting. Det er godt med skapplass i walk-in garderobe.

Bad:
Leiligheten har et lyst, flislagt baderom med gulvvarme. Badet har vegghengt servantinnredning, servant, speil og belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskinen følger med handelen. I følge tidligere salgsoppgaver modernisert i 2019 med flis på flis, og malte overflater på vegg og tak.

Varmtvannsbereder på 100 liter er plassert i skap i entré.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipefiks, stålrør og hulltaking Desember 2023

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Palmgren as, skifte av samtlige vinduer, høsten 2023

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Er et hundre år gammelt bygg, skjeve gulv i leilighet som har blitt rettet opp

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt idokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2021

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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

Utvendig
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør i tre med dørkikkert.
Boligen har balkong med utgang fra stue via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Balkongen er utført med terrassebord og rekkverk i stål.

Innvendig
Gulv:
-Heltregulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt panel
-Eksponert teglstein
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue.

Innvendig profilerte malte tredører i trekarm.

Tekniske installasjoner
Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på badet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom.

Boligen har en 100-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i skap i entre.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Eldre skap og eldre automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.
Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er registrert uheldig utførelse av utvendige detaljer/beslag ved enkelte vinduer. Vannbrett har lite fall ut fra vindu og vegg

Utvendig > Ytterdører
Ytterdøren har ingen synlig merking som dokumenterer brann- eller lydklassifisering.
Brann- og lydklassifisering kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.
Døren har for øvrig normal alders- og bruksslitasje.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er registrert enkelte sprekker i teglstein i vegg ved balkongen.
Sprekkene fremstår som setningsrelaterte.
Forholdet er ikke undersøkt eller vurdert nærmere ved befaringen.
Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på selve balkongen.

Innvendig > Overflater - gulv
Det er registrert noe knirk i deler av gulvene i boligen.
Gulv og overflater har bruksslitasje og stedvis behov for oppgradering.
Det mangler gulvlister enkelte steder.
Det er registrert skjevheter i gulvene som kan ha sammenheng med setninger/bevegelser i den eldre bygningskonstruksjonen

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Det er registrert stedvise sprekker i vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen.
Store deler av veggflatene er utlektet og kledd med panel, og underliggende konstruksjoner er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll.
Innvendige overflater er ikke inspisert i sin helhet grunnet panelkledning, møblering, lagring, fast innredning og andre begrensninger ved befaringen.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm mellom stue og soverom.
Det er også registrert lokale høydeforskjeller på over 15 mm.
Det er registrert knirk i gulvet enkelte steder ved belastning.
Bjelkelaget er ikke synlig, og konstruksjonen kunne derfor ikke inspiseres uten destruktive inngrep.
Det er ukjent hvordan gulvene tidligere er rettet opp, og om oppprettingen er utført over eksisterende konstruksjon eller ved inngrep i bjelkelaget.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er registrert noe sprekker/riss i teglsteinspipe og i området mellom skorstein og ildsted

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Deler av de innvendige vannledningene er mer enn 33 år gamle.
Rørinstallasjonen har høy alder og usikker gjenværende funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige avløpsrørene.
Disse delene av avløpsanlegget har høy alder og usikker gjenværende funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er registrert mangelfull ventilering og begrenset luftgjennomstrømning i enkelte rom.
Dette gjelder blant annet soverom og stue, hvor luftutskiftingen i hovedsak skjer ved åpning av vinduer.
Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet.
Badet har kun naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsberederen er ca. 27 år gammel og har passert forventet teknisk levetid.
Berederen har høy alder og usikker gjenværende funksjon.
Varmtvannsberederen står i rom uten sluk og uten synlig

lekkasjesikring eller annen løsning for å begrense følgeskader ved lekkasje.
Det er ikke registrert tilfredsstillende avledning fra sikkerhetsventilen til avløp.
Varmtvannsberederen er elektrisk tilkoblet via

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
Tettesjiktets oppbygning, utførelse og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres utover synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv
Varmekablene er antatt å være over 20 år gamle og har usikker gjenværende funksjon.
Dusjkabinettet begrenser tilgangen til slukområdet.
Fallforhold ved sluket samt samlet høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for deler av sanitærutstyret og innredningen.
Det er registrert merker, riper og bruksslitasje på enkelte overflater.
Det er registrert fuktsvelling på deler av servant/servantinnredning.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet har kun naturlig avtrekk og er ikke utstyrt med mekanisk avtrekk.
Test med papir viste utilfredsstillende avtrekksfunksjon

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller automatisk lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet som fører fukt og matos ut av boligen.
Ventilatoren har kun kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Innvendige dører
Det er registrert skader og betydelig bruksslitasje på enkelte innerdører, dørblad og karmer.
Dør til soverom har treg åpne-/lukkefunksjon og kunne ikke lukkes helt ved funksjonstest.
Det er registrert større skader på karm, dørblad og låskasse til dør på badet.
Enkelte dører har manglende eller defekte dørvridere.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell
Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier behov for oppgradering.
Våtrommets konstruksjoner og løsninger vurderes ikke å ha tilstrekkelig sikkerhet for fortsatt normal bruk uten tiltak

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er registrert sprekker i enkelte veggoverflater.
Sprekkene fremstår å kunne ha sammenheng med bevegelser/setninger i den eldre bygningskonstruksjonen.
Det er ikke synlig tettesjikt på veggene i våtsonen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller dokumentert våtromssystem/våtromsmaling på veggene.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluket er av eldre støpejernstype og har rust-/korrosjonsangrep.
Sluket har ikke løs vannlås og er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for inspeksjon, rengjøring og vedlikehold.
Sluket er av eldre type uten synlig klemring, og membran/tettesjiktets tilslutning til sluket kan ikke verifiseres.
Det er ikke registrert synlig vanntett sjikt.
Det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføring gjennom gulv/dekke.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er synlig defekter på stikk som mangler deksel i stue.

Innbo og løsøre
Hvitevarene inkl. vaskemaskin følger med handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv- skap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stuen
- Gulvvarme på baderom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 989 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, trappevask, nedbetaling av felleslån, og drift og vedlikehold.

Herav:
Trappevask: 127,-
Grunnleie: 3 079,55,-
Lån balkong: 652,-
Lån soilrør: 224,-
Dugnad: 100,-
Telia: 297,-

Dugnadsbeløpet vil bli tilbakebetalt dersom beboer deltar aktivt på dugnad.

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

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 441 478,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 765 910,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 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.

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

Følgende ble vedtatt på årsmøtet:
Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

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

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

Ventilasjon
Ventilasjonen i leilighetene i aksjelaget er ikke god nok. Flere opplever for eksempel fukt på vinduene, noesom henger sammen med mangelfull ventilasjon. Det er gjennomført en befaring i noen utvalgte leiligheter. Befaringen viser at vi ikke får nok luft inn i leilighetene fra spaltene som er i vinduene mot bakgården. Befaringen viser også avik i samtlige leiligheter som ble befart. Det handler om feil ventiler, luftekanaler som er murt igjen og feil ved ventiler montert på bad. Avvikene som er avdekket er ting vi som beboere selv er ansvarlig for å ordne opp i, og ved alvorlige avvik kan aksjelaget pålegge beboere å ordne opp i avviket. I samarbeid med OBOS prosjekt arbeides det videre for å finne en løsning på problemet med at vi får for lite luft inn i leilighetene.

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

Fuktsikring CM8
Under Christian Michelsens gate er det betydelige mengder vann i grunnen, noe som fører til fuktskader i bygningskonstruksjonen. Et tidligere styre har installert elektroosmose i oppgang 4 og 6, men ikke i oppgang 8. Etter at vi har konsultert OBOS Prosjekt og utredet saken videre, vurderes installasjon av elektroosmose som det mest kostnadseffektive alternativet. Elektroosmose fjerner ikke selve årsaken til problemet, men bidrar til å håndtere fukten. Et alternativ ville vært å grave opp Christian Michelsens gate for å drenere området, men dette er et omfattende og svært kostbart tiltak, og anses derfor ikke som hensiktsmessig – særlig med bakgrunn i at løsningen fungerer i oppgangene der den allerede er installert. I andre kvartal 2026 vil styret starte arbeidet med å innhente anbud på installasjon av elektroosmose i Christian Michelsens gate 8.

Tak
Som et tiltak for å ivareta eiendommen og forlenge levetiden på taket har vi inngått en avtale med Solid Eiendomsservice AS. I henhold til avtalen skal de inspisere takene og utbedre eventuelle skader eller feil som avdekkes. Solid Eiendomsservice var det rimeligste alternativet vi fant. Dette skyldes blant annet at de kan klatre ut via taklukene på loftene i stedet for å bruke lift. I første omgang skal de gjennomføre en inspeksjon slik at vi får en tilstandsrapport. Deretter vil vi vurdere veien videre basert på funnene i rapporten. I februar var Solid Eiendomsservice på eiendommen og monterte fuglebånd under taksteinene, slik at det ikke lenger er mulig for fugler å bygge reir under taket. I første omgang valgte vi å montere fuglebånd under takene mot bakgården, samt rundt hele delen av eiendommen i Dælenenggata. Det er altså foreløpig ikke montert fuglebånd under takene langs Christian Michelsens gate og Tromsøgata.

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

Setningsskader
Styret har jobbet med å få en oppdatert vurdering av skadeomfang og -utvikling av setningsskadene i DG9 og TG38. Etter å ha hentet inn tilbud fra flere firmaer engasjerte vi Sweco til å bistå oss med dette. Det ble gjennomført nye setningsmålinger og inspeksjoner. Sweco konkluderte i sin rapport med at det hadde vært neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og anbefalte at vi fortsatte å følge opp med jevnlige setningsmålinger og en ny tilstandsvurdering om 5 år. I forlengelsen av utredningen besluttet styret å be om et kostnadsestimat og alternativer for refundamentering av byggene, slik at dette kan tas høyde for i langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Den estimerte kostanden for det rimeligste alternativet, stålpeler, var 2 240 000 eks. mva. - et langt lavere kostnadsestimat enn tidligere anslått. I tråd med anbefalingene avventes utbedring og programmet for jevnlig setningsmåling videreføres. Det er også gjennomført kontroll av anlegget for korrosjonsbeskyttelse av eksisterende stålpeler under DG9/TG38. Kontrollen viste gode verdier og full katodisk beskyttelse, noe som viste at korrosjonsbeskyttelsen fungerer som den skal.

Vaskekjellere
Maskinene i vaskekjellerne våre begynner å bli gamle og krever mye vedlikehold. Det er dyre maskiner og servicen på dem er også svært kostbar. I perioden har styret

forsøkt å erstatte ødelagte maskiner med vanlige husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. Dette har fungert greit etter vår vurdering. Vi har også kartlagt hvor mange som bruker fellesvaskereiene, det er om lag halvparten som har brukt dem minst en gang i løpet av det siste året. Det betyr altså at halvparten av beboerne subsidierer bruk av vaskemaskin for resten. Vi ser på muligheten for å ta betalt for bruk av fellesvaskeriene slik at de som faktisk bruker dem betaler for vedlikehold og utskifting av maskiner.

Opplysninger fra styret pr. 09.09.2026
Det er ikke noen planer som vil føre til noe økning av felleskostnader/fellesgjeld utover en ordinær årlig justering av felleskostnadene.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 135 719,-pr. 02.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207507113
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 1 428 534,00
Innfrielsesdato: 30.06.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208205382
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 8 229 109,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207507113
Restsaldo: 21 644,47
Kapitalkostnader: 698,02
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208205382
Restsaldo: 114 074,96
Kapitalkostnader: 799,5
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 854,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 3 335 339,-. For 2026 var det budsjettert med et overskudd på kr. 602 674,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dælenenggata 9 ligger urbant til mellom Rodeløkka og Carl Berner i en prisvinnende bakgård, hvor nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker, restauranter, cafeer, postkontor og kiosker.

Carl Berner har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon, og det er enkelt å komme seg i alle byens retninger. Flere busslinjer går fra Carl Berners plass i Trondheimsveien, og det er i tillegg umiddelbar nærhet til både trikk (linje 17) og T-bane (linje 5). Det er også flybuss fra Carl Berner plass.

Det er gode service - og forretningstilbud som apotek, brillebutikk, tannlege og treningstilbud. Av nærbutikker finnes Coop Mega, Coop Extra, Spar, Joker, Rema 1000, samt Kiwi og vinmonopol i Carl Berner passasjen. Narvesen, 7Eleven, sushi, Mjøl Bakeri, Kaffebrenneriet og W.B Samson café finnes også i umiddelbar nærhet. I januar i år åpnet endelig dørene på Carls. Carl Berners nye storstue. Et mangfoldig tilbud på 2800 kvadratmeter fra sport og kultur til deilig mat, forfriskende drikke og arrangementer for både store og små. Sentrum av byen (Karl Johan) er tilgjengelig etter ca. en halvtimes gange. 5-7min gange til Birkelunden og Ringen Kino/Ringnes Park øverst på Grünerløkka. Om sommeren er det bare å hive seg på en bysykkel og suse ned til sjøbadet på Sørenga.

Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen. Rett ved Sofienbergparken ligger Perla, områdets populære nabolagsbar. Grünerløkka, som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv, ligger i gangavstand fra leiligheten. Her finner man alt av spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Le Benjamin, Trattoria Popolare, Jimmy`s, Skaal matbar, Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso mfl. På Grünerløkka er det også kort vei til flere populære utesteder som Blå, Bar Boca, Nedre Løkka coctailbar og Parkteatret. Ved Ringnes Park har man i tillegg kinotilbud.

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Blant annet Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage som er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken en kort spasertur unna, gjennom de idylliske trehusene på Rodeløkka. Kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. I tillegg er det bare en kort sykkeltur i nedoverbakke til Sørenga, som er Oslos kanskje beste sted å ta seg et bad.

Nye Tøyenbadet ligger kort vei fra boligen og er Oslos største badeanlegg med fire bassenger inne og tre ute. Det er også en stor kafé som er tilgjengelig både på den tørre siden og inne i bassengdelen.

I tillegg til grøntområdene er det flere treningssenter i nærheten. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Fresh Fitness, Bare Trening og flere Sats-sentre.

Carl Berner området opplever fortiden en oppsving i utvikling og det satses mye på det potensialet som området har. Carl Berner nyter godt av den jevne tilveksten av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier som ser det flotte potensiale som Oslo Øst har. Det at Øya festivalen ble flyttet til Tøyenparken er et godt eksempel på dette. Med andre ord så er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for utskiftning av vinduer fra 2025 og rehabilitering av piper fra 2024.

Byggetegningene har avvik fra dagens planløsning. Balkong er ikke oppført.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Tromsøgata 38 og 40 - Christian Michelsens gate 6 og 8 - bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter. Saksnummer: 202509044
Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402. Saksnummer: 20250913

Carl Berners plass 2 - bruksendring fra cafe til butikk, endring i brannskille og åpning i bærevegg. Saksnummer: 202511104
Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds. Saksnummer: 202507924
Trondheimsveien 110 C - bruksendring. Saksnummer: 202521945
Fjellgata 45 - oppføring av balkong og innsetting av vindu. Saksnummer: 202512451
Fjellgata 45 - oppføring av altan. Saksnummer: 202507925
Dælenenggata 19 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg. Saksnummer: 202600366

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/227/74:
21.07.1937 - Dokumentnr: 404489 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

05.07.1934 - Dokumentnr: 901016 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 4B - UTGÅTT

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 357,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar to for én kr. 2 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 1 800,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 092,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

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

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

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

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

Dælenenggata 9

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		14 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km

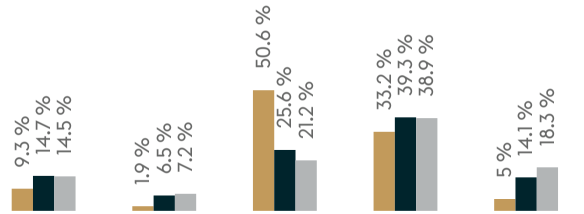
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	58 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	85 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	197 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Sofienberg ungdomsskole	7 min
Lindeberglia Ballbinge	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	1 min
SATS Carl Berner	6 min

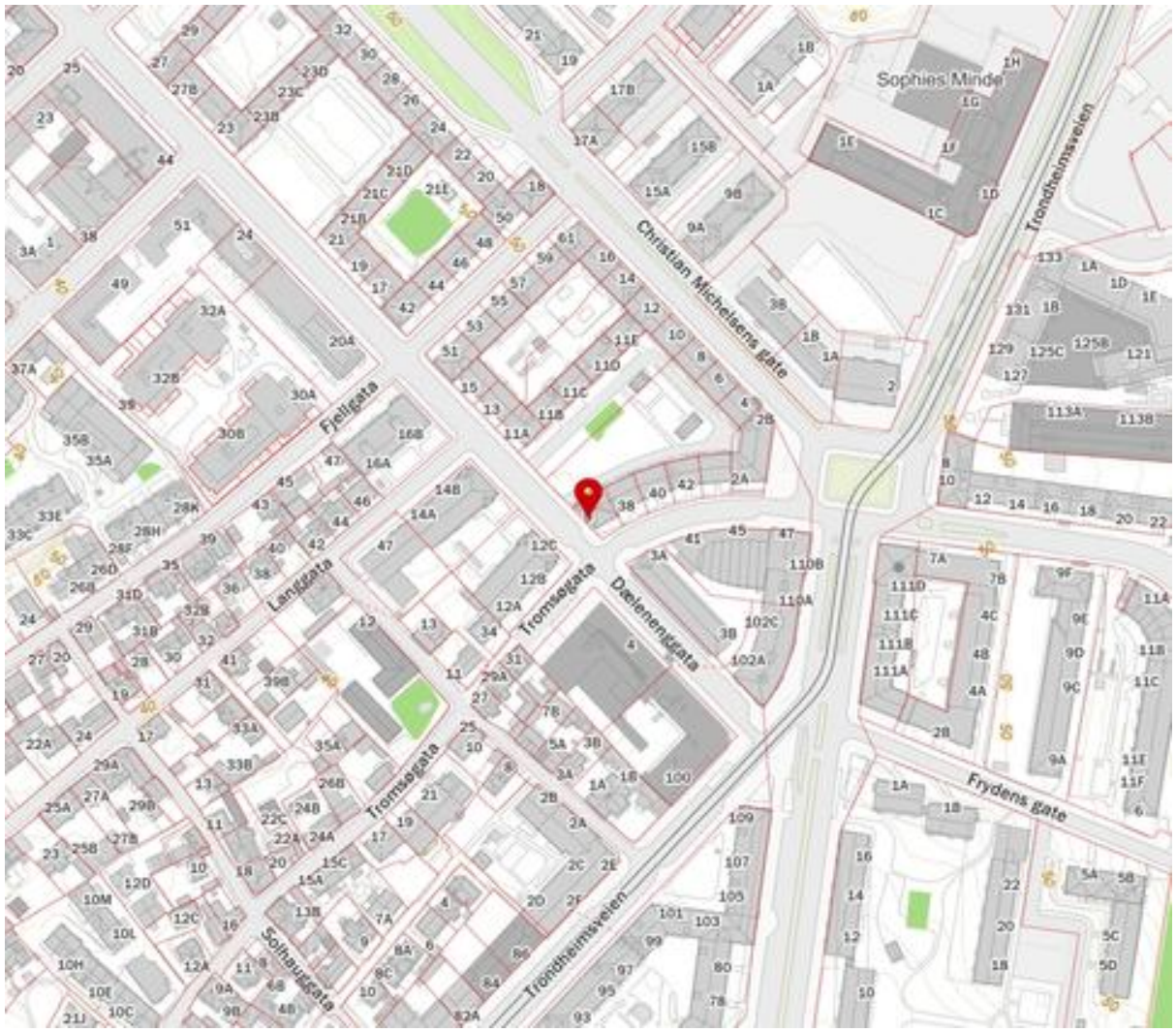
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Leilighet
Dælenenggata 9, 0567 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 56 m²



Utkast

Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1343

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 20-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.

Utkast



Rapportansvarlig

Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etasje i et bygg fra 1934.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør i tre med dørkikkert.
Boligen har balkong med utgang fra stue via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Balkongen er utført med terrassebord og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Heltregulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt panel
-Eksponert teglstein
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue
Innvendig profilerte malte tredører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har malte vegger i betong.
Malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjkabinett
-Servant, skap, speil og belysning

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i veggen, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på badet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom.

Boligen har en 100-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i skap i entre.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Eldre skap og eldre automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.
Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

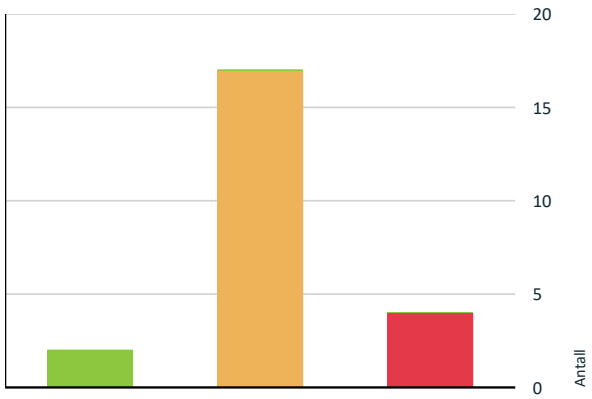
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 15.7.1933.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

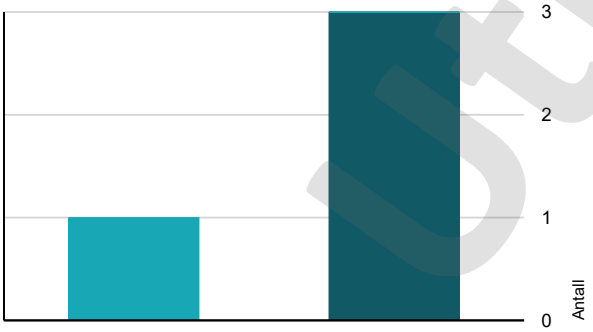
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
●	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er synlig defekter på stikk som mangler deksel i stue. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene, men det vil være behov for videre oppgraderinger i boigen.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen/Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Avvik
Det er registrert uheldig utførelse av utvendige detaljer/beslag ved enkelte vinduer.
Vannbrett har lite fall ut fra vindu og vegg.

Årsak
Forholdet skyldes mangelfull fallutforming på utvendige vannavledende detaljer.

Tiltak
Vannbrett og tilhørende beslag bør utbedres slik at nedbør ledes effektivt ut fra vindu og fasade.
Omkringliggende konstruksjoner bør kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning i forbindelse med utbedringen.

Konsekvens
Lite fall på vannbrett kan medføre at vann blir stående eller ledes inn mot vindu og vegg.
Over tid kan dette medføre fuktinntrengning og skader i vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert uheldig utførelse av utvendige vannavledende detaljer med mangelfullt fall på vannbrett.

Utkast

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har entrédør i tre med dørkikkert.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Avvik
Ytterdøren har ingen synlig merking som dokumenterer brann- eller lydklassifisering.
Brann- og lydklassifisering kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.
Døren har for øvrig normal alders- og bruksslitasje.

Årsak
Dokumentasjon eller merking som angir dørens brann- og lydklassifisering er ikke tilgjengelig.

Tiltak
Dørens brann- og lydklassifisering bør dokumenteres dersom slik dokumentasjon finnes.
Dersom klassifiseringen har betydning for brannskillet, bør forholdet avklares nærmere.

Konsekvens
Manglende merking eller dokumentasjon medfører usikkerhet om dørens brann- og lydklassifisering.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av at ytterdørens brann- og lydklassifisering ikke kan verifiseres.

Utkast

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Det foreligger ingen tegn til akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse. Det er registrert noe mindre skader på tetningslister.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av dør bør planlegges på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue via balkongdør.
Balkongen er utført med terrassebord og rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 8,7 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,01m.
Åpninger i rekkverk er målt til ca 10 cm.
TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på balkongen. Det er registrert noe sprekker i teglstein i vegg men ikke vurdert som fare for konstruksjonen til balkongen.
TG1 settes på bakgrunn av at konstruksjonen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder, uten registrerte tegn til vesentlig skade eller funksjonssvikt.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Avvik
Det er registrert enkelte sprekker i teglstein i vegg ved balkongen.
Sprekkene fremstår som setningsrelaterte.
Forholdet er ikke undersøkt eller vurdert nærmere ved befaringen.
Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på selve balkongen.

Årsak
Sprekkene vurderes å ha sammenheng med bevegelser/setninger i konstruksjonen.
Om sprekkene er aktive eller stabile er ikke avklart.

Tiltak
Sprekkene bør observeres over tid for å avdekke eventuell videre utvikling.
Ved økende sprekkdannelse eller andre tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Konsekvens
Videre bevegelser kan medføre økt sprekkdannelse og behov for utbedring av murverket.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekkdannelse i teglstein ved balkongen.



Utkast

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Gulv:

-Heltregulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Normal tid før sliping og lakkering av heltre er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe knirk i deler av gulvene i boligen.
Gulv og overflater har brukslitasje og stedvis behov for oppgradering.
Det mangler gulvlister enkelte steder.
Det er registrert skjevheter i gulvene som kan ha sammenheng med setninger/bevegelser i den eldre bygningskonstruksjonen.

Årsak
Forholdene vurderes å ha sammenheng med bygningens alder, brukslitasje og bevegelser/setninger over tid.

Tiltak
Slitte gulvoverflater og manglende gulvlister bør utbedres ved behov.
Knirk kan utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvene.
Skjevhetene bør følges opp, og ved tegn til videre utvikling bør årsaken undersøkes nærmere.

Konsekvens
Knirk, skjevheter og overflateslitasje medfører redusert brukskvalitet, men innebærer ikke i seg selv dokumentert konstruksjonssvikt.
Eventuelle videre setninger eller bevegelser kan medføre økte skjevheter og følgeskader på overflater.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert knirk, skjevheter, brukslitasje og mangelfulle avslutninger på gulvene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt panel
-Eksponert teglstein
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Det er registrert stedvise sprekker i vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen.
Store deler av veggflatene er utlektet og kledd med panel, og underliggende konstruksjoner er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll.
Innvendige overflater er ikke inspisert i sin helhet grunnet panelkledning, møblering, lagring, fast innredning og andre begrensninger ved befaringen.

Årsak
Sprekkdannelsen kan ha sammenheng med bevegelser og setninger i den eldre bygningskonstruksjonen over tid.
Eksakt årsak og om sprekkene er aktive eller stabile er ikke avklart.
Begrenset kontrollomfang skyldes manglende tilgjengelighet på kontrolltidspunktet.

Tiltak
Sprekkene bør observeres over tid for å avdekke eventuell videre utvikling.
Ved økende sprekkdannelse eller andre tegn til bevegelser bør årsaken undersøkes nærmere.
Overflater kan utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Konsekvens
Videre bevegelser kan medføre økt sprekkdannelse og ytterligere skader på innvendige overflater.
Panelkledning og øvrige begrensninger medfører at tilstanden på skjulte og tildekkede konstruksjoner ikke kan vurderes.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekkdannelse i vegg- og himlingsoverflater samt usikkerhet knyttet til årsak og eventuell videre utvikling.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.
Antatt oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue er det målt ca.18mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.12 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
På kjøkkenet er det målt ca. 22mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 17 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
Det er i tillegg rettet opp gulv på soverommet, slik at høydeforskjell mellom stue og soverom er et trinn på ca 90mm

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm mellom stue og soverom.
Det er også registrert lokale høydeforskjeller på over 15 mm.
Det er registrert knirk i gulvet enkelte steder ved belastning.
Bjelkelaget er ikke synlig, og konstruksjonen kunne derfor ikke inspiseres uten destruktive inngrep.
Det er ukjent hvordan gulvene tidligere er rettet opp, og om oppprettingen er utført over eksisterende konstruksjon eller ved inngrep i bjelkelaget.

Årsak
Skjevhetene vurderes å kunne ha sammenheng med setninger og bevegelser i den eldre bygningskonstruksjonen over tid.
Knirk kan ha sammenheng med bevegelser mellom gulv, underlag og festemidler.
Eksakt oppbygning, årsak til skjevhetene og om det foregår aktive bevegelser er ikke avklart.

Tiltak
Skjevhetene og eventuell videre utvikling bør følges opp.
Ved tegn til økende skjevheter, sprekkdannelse eller andre bevegelser bør konstruksjonen undersøkes nærmere.
Utbedring av knirk og skjevheter kan medføre behov for åpning av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens
Skjevheter og knirk medfører redusert brukskvalitet.
Dersom det foregår videre bevegelser eller setninger, kan dette medføre økte skjevheter og følgeskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Skjult bjelkelag og ukjent tidligere oppretting medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert total høydeforskjell over 30 mm, lokale høydeforskjeller over 15 mm og knirk i gulvet samt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning.

Radon

Beskrivelse

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 3.etasje.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Teglsteinspipe fra byggeår som det er lagt innvendig stålpipe i 2023 i regi av sameiet, i følge eier.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe sprekker/riss i teglsteinspipe og i området mellom skorstein og ildsted.

Årsak
Forholdet kan ha sammenheng med alder, temperaturpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen over tid.
Eksakt årsak og skadeomfang er ikke avklart.

Tiltak
Sprekker og riss bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson eller brann-/feiervesen.
Nødvendig utbedring bør utføres dersom kontrollen avdekker forhold som påvirker skorsteinens eller ildstedets sikkerhet og funksjon.

Konsekvens
Sprekker i skorstein og ved tilslutning til ildsted kan ved eventuell utetthet medføre redusert brannsikkerhet og risiko for lekkasje av røykgasser.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrerte sprekker/riss i teglsteinspipe og ved området mellom skorstein og ildsted.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Utkast

Innvendig profilerte malte tredører i trekarm, fra byggeår
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader og betydelig brukslitasje på enkelte innerdører, dørblad og karmer.
Dør til soverom har treg åpne-/lukkefunksjon og kunne ikke lukkes helt ved funksjonstest.
Det er registrert større skader på karm, dørblad og låskasse til dør på badet.
Enkelte dører har manglende eller defekte dørvridere.

Årsak
Forholdene vurderes å skyldes alder, brukslitasje og slitasje på beslag og øvrige komponenter over tid.
Treg åpne-/lukkefunksjon kan også ha sammenheng med bevegelser eller skjevheter i konstruksjonen.

Tiltak
Dører med funksjonsavvik bør justeres og defekte dørvridere og beslag utbedres eller skiftes.
Skadde dørblad og karmer bør utbedres eller skiftes ved behov.
Utskifting av enkelte innerdører må påregnes.

Konsekvens
Skader og funksjonsavvik medfører redusert bruksfunksjon og kan føre til ytterligere slitasje på dørblad, karm og beslag.

Tilstandsgrad
TG3 settes på bakgrunn av registrerte skader og betydelig slitasje på enkelte dører samt mangelfull åpne-/lukkefunksjon og defekte eller manglende dørvridere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er observert eller registrert skadedyr i boligen i eiertiden.
Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr, slik som ekskrementer, gnageskader, reir eller lignende.
En visuell befaring kan imidlertid ikke utelukke at det kan forekomme skjult aktivitet eller angrep som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Det er utført visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter på tilgjengelige områder og konstruksjoner.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell aktivitet i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fungerende, men ukjent alder på våtrommet, men det er antatt utført før TEK97, verifisert i sluk blant annet.
I følge tidligere salgsoppgaver modernisert i 2019 med flis på flis, og malte overflater på vegg og tak.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for membran/tettesjikt er 20-25 år.
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier behov for oppgradering.
Våtrommets konstruksjoner og løsninger vurderes ikke å ha tilstrekkelig sikkerhet for fortsatt normal bruk uten tiltak.

Årsak
Forholdet vurderes å skyldes alder, slitasje og samlet tilstand på våtrommets konstruksjoner og installasjoner.

Tiltak
Rehabilitering av våtrommet må påregnes.
Ved rehabilitering bør våtrommet bygges opp med løsninger tilpasset dagens krav og anbefalte utførelser.

Konsekvens
Fortsatt bruk uten oppgradering kan medføre økt risiko for svikt i våtrommets funksjon og fuktskader på tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG3 settes på bakgrunn av våtrommets samlede alder og tilstand samt behov for rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende funksjon ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
Tettesjiktets oppbygning, utførelse og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres utover synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Årsak
Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider og vanntett sjikt er ikke gjort tilgjengelig.

Tiltak
Dokumentasjon på våtrommets utførelse bør innhentes og fremlegges dersom denne finnes.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av tettesjiktet og øvrige skjulte løsninger i våtrommet.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av at utførelsen av vanntett sjikt ikke er dokumentert og derfor ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malte vegger i betong.
Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Det er registrert sprekker i enkelte veggoverflater.
Sprekkene fremstår å kunne ha sammenheng med bevegelser/setninger i den eldre bygningskonstruksjonen.
Det er ikke synlig tettesjikt på veggene i våtsonen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller dokumentert våtromssystem/våtromsmaling på veggene.

Årsak
Sprekkdannelsen kan ha sammenheng med bevegelser og setninger i konstruksjonen over tid.
Veggenes oppbygning og eventuell utførelse av vanntett sjikt er ikke dokumentert og kan derfor ikke verifiseres.

Tiltak
Veggene og sprekkdannelsen bør utbedres i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.
Ved rehabilitering må det etableres dokumentert vanntett sjikt i våtsoner.

Konsekvens
Sprekker og manglende mulighet for å verifisere vanntett sjikt medfører usikkerhet om veggenes fuktsikkerhet.
Ved eventuell svikt i tettesjiktet kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Tilstandsgrad
TG3 settes på bakgrunn av registrert sprekkdannelse i veggoverflater samt at vanntett sjikt i våtsoner ikke er synlig eller dokumentert, sett i sammenheng med våtrommets samlede behov for rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen. Eier opplyser at varmekablene fungerer.

Dusjkabinettet begrenser tilgangen til slukområdet. Det var derfor ikke mulig å kontrollere sluket eller måle samlet fall og høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør uten å flytte/demontere dusjkabinettet. Dette er ikke utført.

På tilgjengelig gulvflate er det målt ca. 2 % fall fra området ved dør og i retning mot sluk/dusjkabinett over en strekning på ca. 50 cm.
Tilgjengelige gulvflater har fall i retning mot slukområdet. Samlet fall og høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør kunne imidlertid ikke verifiseres ved befaringen på grunn av begrenset tilgang.

Som referanse for dagens preaksepterte ytelser skal gulv i våtrom utformes slik at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, og slik at vann ikke ledes ut mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Varmekablene er antatt å være over 20 år gamle og har usikker gjenværende funksjon.
Dusjkabinettet begrenser tilgangen til slukområdet.
Fallforhold ved sluket samt samlet høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Årsak
Usikker gjenværende funksjon på varmekablene skyldes anleggets alder.
Manglende kontroll av fall og høydeforskjell skyldes begrenset tilgang til slukområdet.

Tiltak
Varmekablenes funksjon bør følges opp, og utskifting må påregnes på sikt.
Fallforhold ved sluk og samlet høydeforskjell bør kontrolleres dersom dusjkabinettet senere flyttes eller demonteres.

Konsekvens
Varmekablenes alder medfører økt risiko for funksjonssvikt over tid.
Begrenset tilgang medfører usikkerhet om fallforholdene ved sluket og samlet høydeforskjell på gulvet.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av varmekablenes høye alder og usikre gjenværende funksjon samt at fallforhold ved sluk og samlet høydeforskjell ikke kunne verifiseres.

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av soil fra byggeår.
Sluket er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Sluket er av eldre støpejernstype og har rust-/korrosjonsangrep.
Sluket har ikke løs vannlås og er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for inspeksjon, rengjøring og vedlikehold.
Sluket er av eldre type uten synlig klemring, og membran/tettesjiktets tilslutning til sluket kan ikke verifiseres.
Det er ikke registrert synlig vanntett sjikt.
Det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføring gjennom gulv/dekke.

Årsak
Forholdene vurderes å ha sammenheng med slukets og våtrommets alder samt eldre utførelse.
Tettesjiktets oppbygning og tilslutning til sluk og rørgjennomføringer er ikke synlig eller dokumentert og kan derfor ikke verifiseres.

Tiltak
Rehabilitering av sluk og vanntett sjikt må påregnes.
Ved rehabilitering bør sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer etableres med dokumenterte løsninger og tilfredsstillende tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
Frem til rehabilitering bør sluket holdes rent og kontrolleres regelmessig så langt tilgjengeligheten tillater.

Konsekvens
Rust og høy alder på sluket medfører usikker gjenværende funksjon.
Manglende mulighet for å verifisere tettesjiktets tilslutning til sluk og mangelfull tetting rundt rørgjennomføring medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Begrenset tilgjengelighet til sluket vanskeliggjør kontroll og vedlikehold.

Tilstandsgrad
TG3 settes på bakgrunn av eldre støpejernssluk med registrert korrosjon, mangelfull tetting rundt rørgjennomføring samt at vanntett sjikt og tilslutningen til sluket ikke kan verifiseres, sett i sammenheng med våtrommets samlede behov for rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utkast

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjkabinett
-Servant, skap, speil og belysning

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for deler av sanitærutstyret og innredningen.
Det er registrert merker, riper og bruksslitasje på enkelte overflater.
Det er registrert fuktsvelling på deler av servant/servantinnredning.

Årsak
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak
Fuktskadede deler av servant/innredning bør utbedres eller skiftes.
Utskifting av eldre sanitærutstyr og innredning må påregnes på sikt.

Konsekvens
Fortsatt fuktpåvirkning kan medføre ytterligere svelling og nedbrytning av innredningen.
Utstyrets alder medfører usikker gjenværende levetid og økt risiko for funksjonssvikt over tid.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av sanitærutstyrets og innredningens alder, registrert bruksslitasje og fuktsvelling på deler av servant/servantinnredning.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i veggen, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig avtrekk og er ikke utstyrt med mekanisk avtrekk.
Test med papir viste utilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Årsak
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, hvor funksjonen varierer med blant annet temperatur- og trykkforhold.
Den registrerte avtrekksfunksjonen var utilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Tiltak
Ventilasjonsforholdene bør forbedres for å sikre bedre luftutskifting fra våtrommet.
Etablering av mekanisk avtrekk bør vurderes dersom bygningens ventilasjonssystem tillater dette.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen må avklares med styret i borettslag/sameie før tiltak gjennomføres.

Konsekvens
Utilfredsstillende avtrekk kan medføre økt fuktbelastning og kondens i våtrommet.
Over tid kan dette øke risikoen for fuktrelaterte overflateskader og mikrobiell vekst.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av kun naturlig ventilasjon og registrert utilfredsstillende avtrekksfunksjon ved test med papir.

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull på ca. 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke konstruksjonen for eventuell fukt og skader.

Hulltaking er ikke foretatt, da veggene mot våtsonen består av betong/bærende og/eller brannklassifiserte konstruksjoner, og det ikke foreligger et egnet sted for hulltaking uten inngrep i slike konstruksjoner. Hulltaking er derfor ikke utført.

Som alternativ er det utført fuktsøk i tilgjengelige områder i våtsonen med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaringen.

Det benyttes dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen. Dette kan være medvirkende til at det ikke ble

Utkast

registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaringen.

Fuktsøk fra overflaten er en indikativ undersøkelse og gir ikke samme informasjon om skjulte konstruksjoner som hulltaking. Resultatet kan derfor ikke utelukke fukt eller skader i skjulte eller andre deler av konstruksjonen.

På grunn av våtrommets alder og øvrige registrerte forhold må totalrehabilitering påregnes. Dersom badet skal benyttes videre frem til rehabilitering, anbefales det at eksisterende dusjkabinett videreføres, med avløp kontrollert ført til sluk, for å begrense vannbelastningen på eksisterende gulv, vegger og tettesjikt.

Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist lekkasjesikring eller automatisk lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Årsak
Det er ikke etablert løsning for automatisk registrering og begrensning av lekkasje fra vanninstallasjonene på kjøkkenet.

Tiltak
Det anbefales å etablere fuktføler/lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Konsekvens
Ved en eventuell lekkasje kan vann bli stående eller spre seg uten at vanntilførselen stenges automatisk.
Dette kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring/lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Utkast

Tilstandsrapport

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet som fører fukt og matos ut av boligen.
Ventilatoren har kun kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet.

Årsak
Kjøkkenets ventilasjonsløsning er basert på resirkulering gjennom kullfilter uten avtrekk til det fri eller egnet avtrekkskanal.

Tiltak
Det anbefales å etablere egnet avtrekk fra kjøkkenet dersom bygningens ventilasjonssystem tillater dette.
Eventuelle endringer eller tilkobling til felles ventilasjonsanlegg må avklares med styret i borettslag/sameie før tiltak gjennomføres.

Konsekvens
Kullfilter kan redusere lukt og fettpartikler, men fører ikke fukt og matos ut av boligen.
Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i boligen.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkkenet og at ventilasjonsløsningen kun er basert på resirkulering gjennom kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på badet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:
• Deler av de innvendige vannledningene er mer enn 33 år gamle.
Rørinstallasjonen har høy alder og usikker gjenværende funksjon.

Årsak
Forholdet skyldes alder og normal slitasje på rør og tilhørende komponenter over tid.

Tiltak
Eldre deler av rørinstallasjonen bør følges opp med jevnlig kontroll.
Utskifting eller rehabilitering av eldre rør må påregnes på sikt.

Konsekvens
Høy alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt over tid.
En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av høy alder på deler av vannledningene og usikker gjenværende funksjon.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med bad og kjøkken.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige avløpsrørene.
Disse delene av avløpsanlegget har høy alder og usikker gjenværende funksjon.

Årsak
Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsrør og tilhørende komponenter over tid.

Tiltak
Eldre deler av avløpsanlegget bør følges opp med jevnlig kontroll.
Utskifting eller rehabilitering må påregnes på sikt.

Konsekvens
Høy alder medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje og andre skader på avløpsanlegget over tid.
En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av avløpsanlegget, med usikker gjenværende funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Det er registrert mangelfull ventilering og begrenset luftgjennomstrømning i enkelte rom.
Dette gjelder blant annet soverom og stue, hvor luftutskiftingen i hovedsak skjer ved åpning av vinduer.
Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet.
Badet har kun naturlig avtrekk.

Årsak
Forholdene vurderes å ha sammenheng med bygningens ventilasjonsløsning og manglende etablering av tilluftsventiler og mekanisk avtrekk i aktuelle rom.

Tiltak
Ventilasjonsforholdene bør forbedres slik at det sikres tilfredsstillende tilluft og luftutskifting i oppholdsrom.
Avtrekk fra kjøkken og forbedring av ventilasjonen på bad bør vurderes.
Eventuelle endringer i felles ventilasjonsanlegg, fasade eller andre felles bygningsdeler må avklares med borettslag/sameie før tiltak gjennomføres.

Konsekvens
Mangelfull luftutskifting kan medføre økt luftfuktighet, kondens og redusert luftkvalitet.
Over tid kan høy fuktbelastning øke risikoen for fuktrelaterte overflateskader og mikrobiell vekst.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert mangelfull ventilering og begrenset luftgjennomstrømning i oppholdsrom samt manglende avtrekk på kjøkken og kun naturlig avtrekk på bad.

Utkast

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en 100-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i skap i entre.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er ca. 27 år gammel og har passert forventet teknisk levetid.
Berederen har høy alder og usikker gjenværende funksjon.
Varmtvannsberederen står i rom uten sluk og uten synlig lekkasjesikring eller annen løsning for å begrense følgeskader ved lekkasje.
Det er ikke registrert tilfredsstillende avledning fra sikkerhetsventilen til avløp.
Varmtvannsberederen er elektrisk tilkoblet via stikkontakt.

Årsak
Forholdene skyldes berederens alder og normal slitasje over tid samt eldre utførelse av installasjonen.
Det er ikke etablert lekkasjesikring eller tilfredsstillende avledning av vann fra sikkerhetsventilen.

Tiltak
Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes.
Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring og sikker avledning av vann fra sikkerhetsventilen.
Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuell nødvendig utbedring utføres av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens
Berederens høye alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Manglende lekkasjesikring og avledning kan medføre at lekkasje eller vann fra sikkerhetsventilen fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av berederens høye alder og usikre gjenværende funksjon samt manglende lekkasjesikring og tilfredsstillende avledning fra sikkerhetsventilen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Eldre skap og eldre automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63Amp
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Elektro Sivert AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Det anbefales å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på stikk som mangler deksel i stue.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på stikk som mangler deksel i stue.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

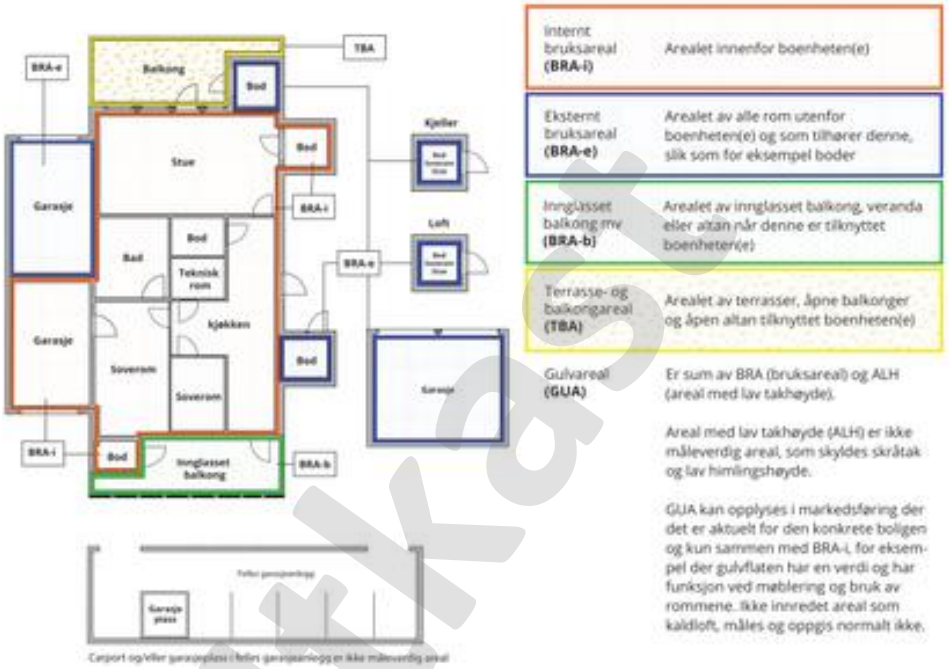
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	56	11		67	4
SUM	**56**	**11**			**4**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom	Bod i kjeller og på loft	

Kommentar

Det følger kjellerbod på ca. 4 m² og en loftsbod på ca. 7 m² gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 15.7.1933.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	74		0	227.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dælenenggata 9

Hjemmelshaver
As Ringgaten Byggeselskap Iii

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3.etasje i en sentral og attraktiv beliggenhet mellom Rodeløkka og Carl Berner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for bolig, og følger reguleringsplan S-2255 av 1977 og endret reg. best. S-2937 av 1987.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathias B Ross Joelsen	9578-5999-4-2526755	2026-09-01 15:40:58
Maren Hollakleiv Samstad	9578-5994-4-651747	2026-09-03 12:50:06

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
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0444/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 9, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Maren Samstad, Mathias Balnagown Ross Joelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2021

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: 21437137
Forsikret i: DnB

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipefiks, stålrør og hulltaking Desember 2023

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Palmgren as, skifte av samtlige vinduer, høsten 2023

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Er et hundre år gammelt bygg, skjeve gulv i leilighet som har blitt rettet opp

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0444/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maren Hollakleiv Samstad	**2026-09-03**	**Mathias B Ross Joelsen**	**2026-09-01**

Identifikasjon

Maren Hollakleiv Samstad

Identifikasjon

Mathias B Ross Joelsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dælenenggata 9
Postnr	0567
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	74
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80561415
Bolignr.	H0301
Merkenr.	322e8d58-2879-43e0-95cc-7ac9c119c2a4
Dato.	19 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0444/26 . Vår ref.: 7203-1-05 Dato: 02.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Ringgaten Byggeselskap Iii
Organisasjonsnr:	831025522
Aksjonær:	Joelsen, Mathias Balnagown Ross
Medaksjonær:	Samstad, Maren Hollakleiv
Leilighetsnummer:	05
Aksjeboenhetsnumer:	00035
Adresse:	Dælenenggata 9, 0567 OSLO
Aksjenummer:	97-120
Gnr.	227
Bnr.	74

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - 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.

Felleskostnadene økes med 5% fra 01.01.2026
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:	6,35%
Restsaldo:	1 428 534,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208205382

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo:	8 229 109,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 479,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	127,00	
Grunnleie	3 079,55	
Lån balkong	652,00	
Lån soilrør	224,00	
Dugnad	100,00	
Telia	297,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 076,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 603,-
Annen formue:	42 854,-
Gjeld:	141 839,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207507113
Restsaldo:	21 644,47
Kapitalkostnader:	698,02
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208205382
Restsaldo:	114 074,96
Kapitalkostnader:	799,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135 719,42,-, 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: 22 86 83 39.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7203
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Velkommen til årsmøte i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Even Ulsnæs er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7203 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 155 000

Sak 7

Vinduer mot Ring 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har fått utredet to alternativer.

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

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av husordensreglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Flertallets innstilling

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

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

Mindretallets innstilling

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

Styrets innstilling

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

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken om å etablere gjerde mot Dælenenggata

---

Sak 10

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Erlend Reiersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen

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

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

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

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

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

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

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

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

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Forslag til generalforsamlingen

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

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

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

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

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

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

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

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

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 11

Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Forslag fremmet av:
Torbjørn Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 12

Fjerne vifte og fikse pipeløp

Forslag fremmet av:
Kim Stokkedalen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Sak 13

Vinduer CM

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

- For Vinduer CM
- Mot Vinduer CM

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

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

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 14

Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Forslag fremmet av:
Øivind Jonassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styret instiller derfor på å avvise saken.

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

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

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

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

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Innstilling
Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer
Julie Sofie Hagen
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Roller og kandidater

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

- Even Ulsnæs
- Julio Gaston Fuentes Pacheco
- Paul Widegren

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

- Bjørnar Taraldsen Johannessen
- Julie Sofie Hagen

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Info om aksjelaget

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

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

Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer

227 17 18 19 442 443 444 445 74 75

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styremøter

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

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

Arbeid med økonomi

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

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

Vinduer

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

Ventilasjon

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

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

Piper

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

Fuktsikring CM8

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

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

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

Tak

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

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

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

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

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

Salg av vaktmesterleiligheten

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

Nye leverandører av vaktmestertjenester

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

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

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

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

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

Setningsskader

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

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

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

Vaskekjellere

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

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

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

Parkering i bakgården

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

Dugnad

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2026

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 13.03.2026
Styret i As Ringgaten Byggeselskap Iii

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Even Ulsnæs er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

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

7. Vinduer mot Ring 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har fått utredet to alternativer.

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

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Endring av husordensreglement

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

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

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

9. Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

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

Flertallets innstilling

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

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

Mindretallets innstilling

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

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

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

> Forslag til vedtak:
> ✕ Ikke vedtatt.

10. Forslag til generalforsamlingen

Fremmet av: Erlend Reiersen

Forslag til generalforsamlingen

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

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

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

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

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

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

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

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

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslag til generalforsamlingen

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

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

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

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

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

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

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

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

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ Forslaget ble vedtatt

11. Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Fremmet av: Torbjørn Solberg

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

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Fjerne vifte og fikse pipeløp

Fremmet av: Kim Stokkedalen

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerne vifte og fikse pipeløp

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Vinduer CM

Fremmet av: Bjørnar Taraldsen Johannessen

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ Forslaget ble vedtatt

14. Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Fremmet av: Øivind Jonassen

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

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

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

Styret instiller derfor på å avvise saken.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ Forslaget ble vedtatt

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Innstilling
Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer
Julie Sofie Hagen
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Taraldsen Johannessen
Julie Sofie Hagen

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Taraldsen Johannessen
Julie Sofie Hagen

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Even Ulsnæs /s/
møteleder

Maline Dahlstrøm /s/
protokollvitne

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.03.21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

BALKONGER

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

OPPUSSING & STØY

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

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig også ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!

VEDTEKTER FOR
A/S RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

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

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:

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

Selskapets formål er å drive eiendommer i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7.13 Prokura

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

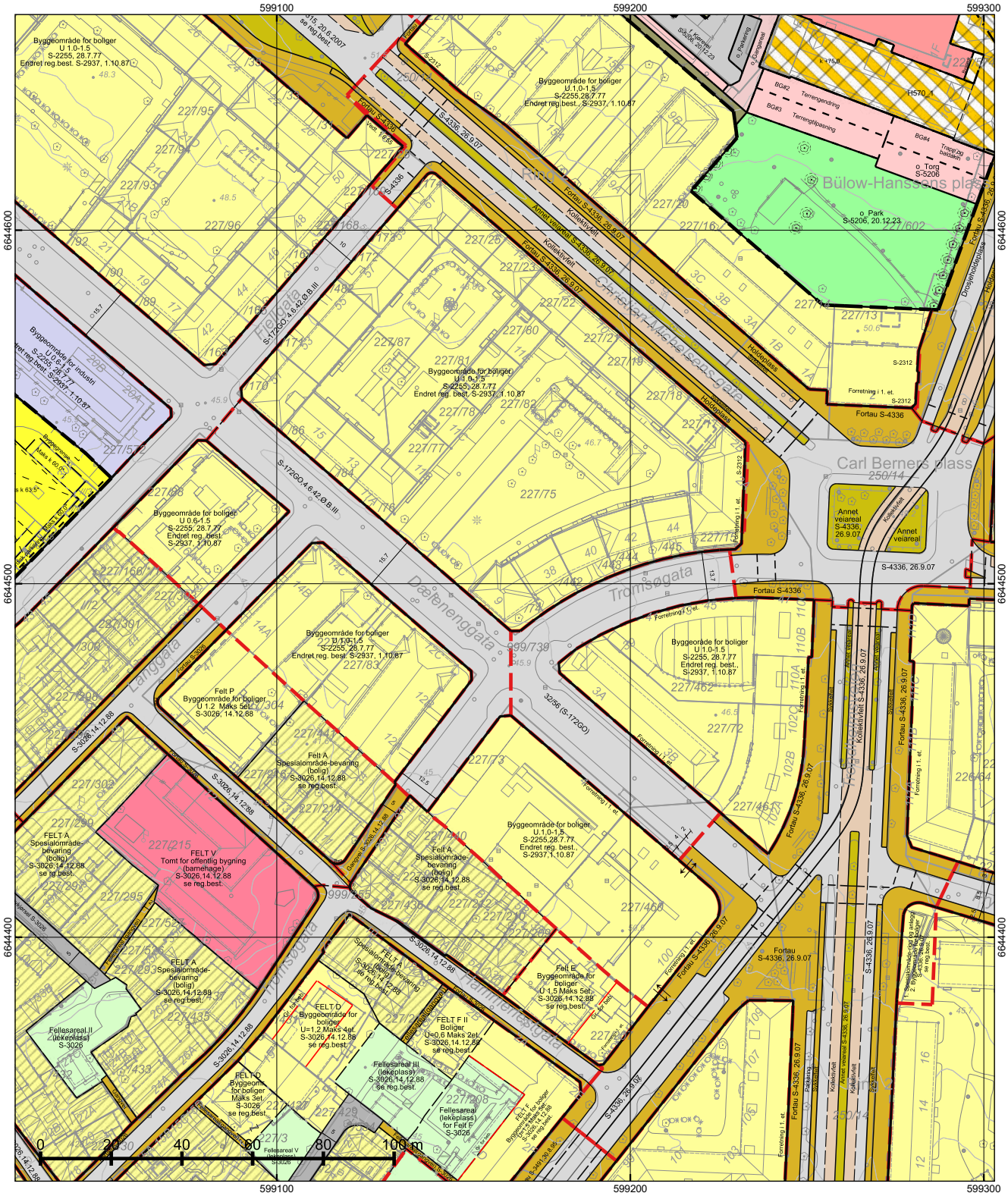
Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

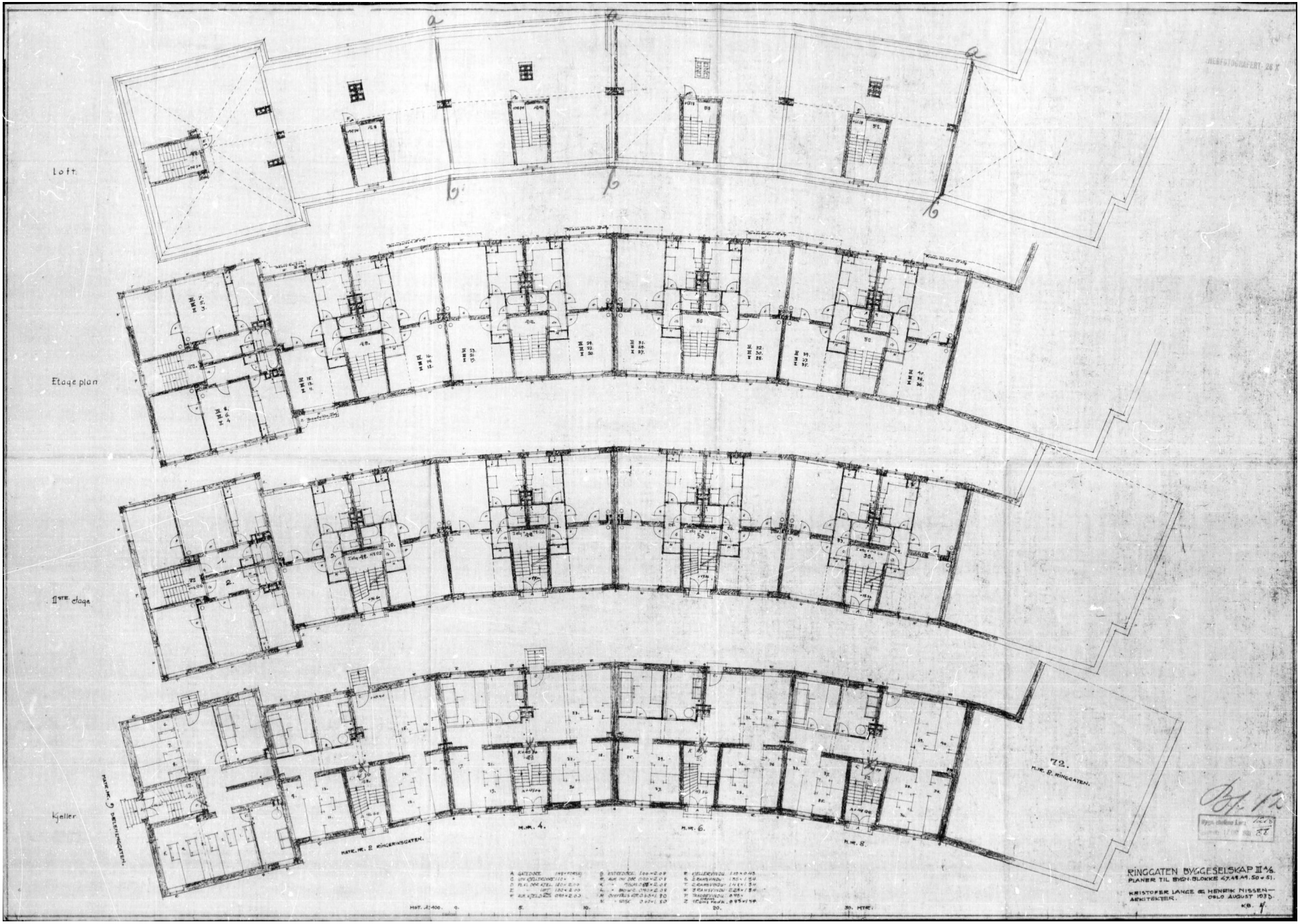
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162500/ 86539056
Deres ref.:
Adresse: Dælenenggata 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/74

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


Loft.
Etage plan
IIte etage
Kjeller
RINGGATEN BYGGESELSKAP II 46.
PLANER TIL BYGN. BLOKKE 47, 48, 49, 50 & 51.
KRISTOFER LANGE OG HENRIK NISSEN — ARKITEKTER.
OSLO AUGUST 1935.
KB. 4.
72.
M.NR. 2. RINGGATEN.
M.NR. 4.
M.NR. 6.
M.NR. 8.
HAVE NR. 2 RINGERIKSGATEN.
HAVE NR. 9 DALSBERGGATEN.
HOT. 1:400.
0.
5.
10.
20.
30. METR.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.06.2025
	202311182 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 4-8 MED FLERE	Eiendom:	227/17/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Christian Michelsens gate 4-8 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 12.06.2025.

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

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PALMGREN AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.05.2024
Martin Engamo	202315947 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	DÆLENENGGATA 9	Eiendom:	227/74/0/0
Tiltakshaver:	Ringgaten Byggeselskap 3 AS	Søker:	PIPEFIKS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315947			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			4/4

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

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørmark mur & fliseservice
Underlia 76
3021 DRAMMEN

Dato: 19 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309887-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 9	Eiendom:	227/74
Tiltakshaver:	Inge Michael Bilet	Adresse:	Dælenengate 9., 0567 OSLO
Søker:	Rørmark mur & fliseservice	Adresse:	Underlia 76, 3021 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk behandling

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Til tiltakshaver

Anmeldelse
Tegninger. N.d.

BETONGSCHEFEN
Kl. 9a 1/2
OSLO 33

Expeditions-Dokument

angaaende Havnegaten.

paa Matr.No. 4te Bidrgd. Kvadr. 47-67

Indsendt 15/7-33 Afhentet

Overendes Hr. Opmaalingsbefaren til Erklæring angaaende Grundens Matr.No.
Gaardsnr. og Nabolaget, Hr. Reguleringsbefaren til Erklæring angaaende Tegningens Overensstemmelse med, hvad der ifølge Sorenskriver m. V. samt Afgivne af de i § 26 omhandlede Dokumenter, vil § 18 Stk. 2 Veie- og Bygningsvedtægt til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Dokumenter.

Kristiania den 17de Juli 1933

Ellingsen

Byggeskadet j. nr. 2/20
Dato 20. JUL. 1933

Saadan Hr. reguleringsbefaren Anmeldelsen omfatter dagen ok. 24 og Nr. 100 Forretningsanvisen (se Stk. 1)

Oslo 21/7 1933

Ellingsen

4te Bygd.

R.

Ja/Jø.
Adr: Pilegaten 4b, block 47-51.

-1- Overordnet lett vannforsyningsnett.-

Regulerings- og bygglinjer er inntegnet på situasjonsplanen

42.2 med blått.-

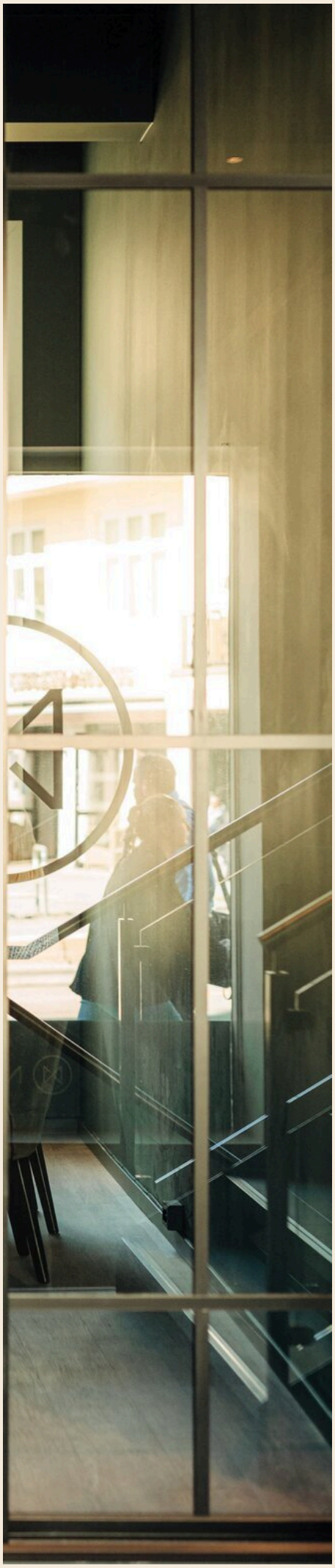
Havnegaten er regnet 15,7 m. bred med 2,15 m. fellesbe-

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0444/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dælenenggata 9 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Solberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: