

Dælenenggata 11B



Velkommen til

Dælenenggata 11B



Salgsoppgaven produsert 4. januar 2026

RODELØKKA

Solrik gjennomgående leilighet med stort sep. kjøkken - Ingen dok.avg - Solrik balkong - V.v inkl - Rolig beliggenhet!

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	199 640,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 403 833,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 759,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Flott solrik 2-roms med stort separat spisekjøkken beliggende i "Oslos hyggeligste borettslag", presenter av Vemund Thorkildsen.

Perfekt for deg som jakter en nøkkelklar leilighet med solrik balkong!

Meget veldrevet borettslag med god historikk, samt felles opplegg som korps på 17.mai, bordtennis turnering, felles grilling m.m. Her vil du garantert trives!

Meget romslig spisekjøkken med god skap- og benkeplass, samt plass for stort spisebord. Stor stue med peis og utgang il solrik balkong. Meget romslig soverom med god plass for skap. Flislagt baderom med gulvvarme. Entré med plass for sko og yttertøy.

INFO:

- Varmtvann inkl
- Ingen dokumentavgift ved kjøp
- Tilsvarende leiligheter har gjort om til 3-roms
- Meget hyggelig bakgård som i 2020 vant Bymiljøetaten hagepris

Arealer og innhold

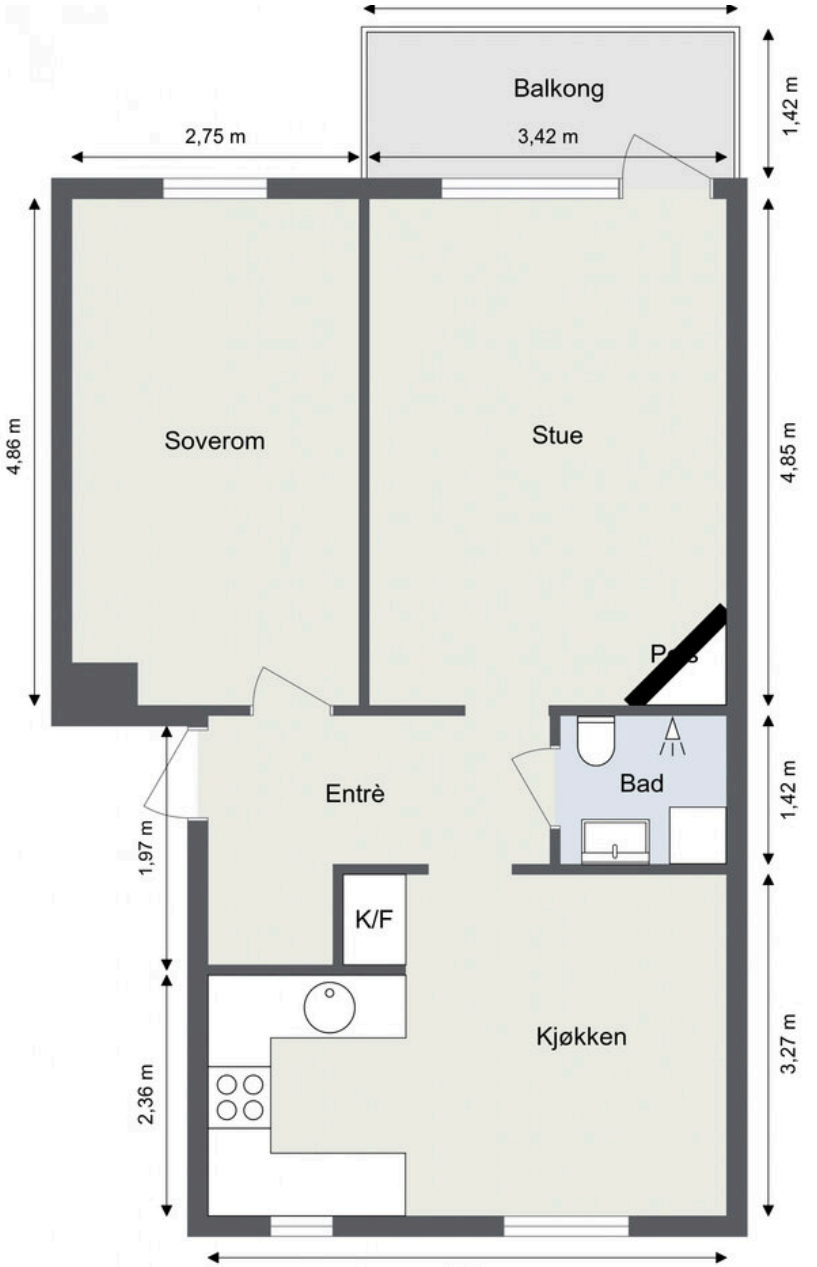
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 0 kvm.



Forklaring av bilde/rommet







































Informasjon

Dælenenggata 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0670/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Hilde Dale Stormyr

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
199 640,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 389 640,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 403 833,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 413 133,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m^2.

Innhold

3.etasje, 54 kvm BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom.

Entré
Velkommen inn i en praktisk entré med god plass til yttertøy og sko. Her er det naturlig plass til garderobeløsning.

Stue
Leiligheten er gjennomgående, noe som gir godt med lys og skaper en luftig romfølelse med naturlig gjennomstrømning av lys og luft fra stue til kjøkkenet. Store vindusflater bidrar også til en åpen og behagelig atmosfære. I hjørnet av stuen har man en flott innmurt peis, som varmer godt på kalde vinterdager. Stuen har god plass til sofa og tv med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement.

Balkong
Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 4 kvm, som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen vender inn mot pent opparbeidet indre gård.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken er romslig og ligger separat til fra stuen. Det er plass til spisebord og kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Moderne IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 bestående av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er lagt fliser på vegg over benkeskap og montert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, mens kjøl og frys er frittstående. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er installert.

Soverom
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommet vender inn mot rolig indre gård.

Bad
Pent flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med dusj, servant og toalett. Badet ble pusset opp i 2005, i regi av borettslaget.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer eksterne boder på loft og i kjeller som gir god lagringsplass.

Standard

Innvendige overflater:
- Profilerte malte innvendige dører.
- Gulv er flislagte overflater i entré, for øvrig er innvendig overflater belagt med gulvbord.
- Vegger er sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling er sparklet og malte plater i entré og bad, for øvrig pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i stue.

Ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Oppmurt ildsted åpent oppmurt, ildfast plate.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er montert ventilator og fliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i kjøkkeninnredningen, mens kjøl/frys er frittstående. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er installert. IKEA kjøkkeninnredningen fra 2019.

Våtrom:
Badet er pusset opp i 2005 i regi av borettslaget. Gulv og vegger er utført med fliser på betong, og det er plastsluk. Badet har flislagte overflater, veggskap ved dusj samt baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil og belysning over servant. Det er dusj på gulv, gulvstående klosett og servant, samt opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvstøpen.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad.
- Ledningsnett i plast i kjøkken. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
- Ventilator med kullfilter i kjøkken. Oppdriftsventilasjon i bad.
- Varmtvannsbereder på ca 100 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.
- Elektrisk oppvarming.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i entré.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendige dører
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Deler av røropplegget i leiligheten har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stuen, samt at det er målt stedvis over 10mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er

gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Pipe
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Innvendige overflater
Tilstandsvurdering: Det er observert en sprukket flis, for øvrig er gulvbord noe preget av alder, slitasje og knirk. Forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller". TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Våtromsgulv - Baderom
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer

- Våtromsvegger - Baderom
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Fast inventar - Baderom
Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Baderom
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Elektrisk oppvarming - Baderom
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk oppvarming
Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

- Hulltaking - Baderom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2025:
- Byttet komfyrvakt.
- Nytt klosett.

2019:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Oppgradering av deler av elektrisk anlegg i forbindelse ved montering av ny kjøkkeninnredning.
- Byttet servant og speilskap på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble modernisert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet er gjort av AF Ragnar Evensen AS. Opplegg for vaskemaskin ble installert i 2014 av Miljø, vann og varme AS Bytte av servant og speilskap i 2019, utført av Montera. Bytte av klosett, desember 2025, utført av Boligrørleggeren.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005, AF Ragnar Evensen AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005, AF Ragnar Evensen AS

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: Alt arbeid er dokumentert og gjort via borettslaget. Bygget balkonger i 2011. Pipen ble rehabilitert i 2016. Tak -og fasadehabilitering, nye taknedløp, takrenner og varmebrettsystemer for issmelting, murt opp nye piper over tak i 2022. Delvis utbygging av toppleilighet og utbygging av ny bod på loft i 2022. Skiftet stakeluker til nedløpsrør i ytre bakgård 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av grunnmuren og nye overvannsrør i indre bakgård i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2019. Utført av Montera. - nye kurser til stekeovn og oppvaskmaskin -montering av stikkontakter til ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin -montering av komfyrvakt - tilkobling av speilskap, platetopp og stekeovn -tilkobling av VVB - montering av nye jordfeilautomater i sikringgsskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delvis utbygging av toppleilighet over eksisterende areal utført av Oslo Entrepenørbedrift. Bod på loft ble derfor flyttet og det ble opprettet ny bod på loft i 2022.

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: 2024: maling av trappeoppgang 2023: utskifting av kjellervinduer

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipen ble som rehabilitert i 2016.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Noe svelling på bunnen av skapet over toalett. Det har vært slik siden jeg overtok i 2015. Gummien som dekker ledningene til lysrørene i speilskapet over vasken er sprekt på grunn av dørene som går opp og igjen. De er sett på og tapet av elektrikere som utførte arbeid i leiligheten i 2025.

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

boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, desember 2025.

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? Tilstandsrapport fra desember 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fellesutgiftene vil øke med rundt 250kr per måned fra og med 01.01.26 på grunn av økninger i kommunale avgifter på vann og avløp.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1933.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Vinduer, dører og balkong:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2011 og vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m^2. Dekke i betong med overliggende terrassebord, rekkverk i smijern. Rekkverkshøyden er målt til ca 100. cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000-5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 759,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 759,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, vedlikehold, felles gårdsforsikring, vaktmestertjenester, foretningsførsel, trappevask og betjening av fellesgjeld, m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader: 3 331,12,-

Vedlikeholdsfond: 454,-

Internett: 149,-

Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto renter: kr 632,58,-

Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr 167,66,-

Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto renter: kr 361,55,-

Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 662,95,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 251 209,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 004 835,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933774988, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Aksjelaget har vaktmester og hagegruppe.

Vaskerom skal benyttes etter vaskelisten. Se forøvrig regler for bruk av vaskeriene som henger på dørene.

Bygården har fiberinfrastruktur.

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

I 2024 ble det gjennomført oppussing av alle oppganger i form av maling.

I 2022 ble det utført et større rehabiliteringsprosjekt som inkluderte fasader, tak og loft.

Planer i aksjelaget (utdrag fra årsmøte avholdt 11.04.2025):

Varmtvannsberedere - Aksjelaget skal bytte ut varmtvannsberedere som står i kjelleren. Dette skal finansieres gjennom midler fra vedlikeholdsfondet, slik at det ikke blir noe opptak av felleslån eller økning i felleskostnader. Det ble vedtatt på årsmøte i 2025 at styret har fått mandat til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til å gjennomføre prosjektet opp mot et tak på kr. 650 000.

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

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

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 199 640,-pr. 08.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207547557
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 4 565 732,00
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207994820
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 8 298 404,00
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

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

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6597951

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 138 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Dælenenggata 11B! Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt område på Grünerløkka/Rodeløkka, med kort vei til både Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Birkelunden. Dette er et fantastisk nabolag med et bredt tilbud innen kultur, utdanning og uteliv. I umiddelbar nærhet finner du Dælenenggata, en gate i positiv utvikling med populære kaféer og spisesteder som Hot Shop, Art Bar, Kaffe Lykke, Dundas Skotøy og Vulkani Sushi.

Dagligvarehandelen er enkelt tilgjengelig med Joker, Coop og Spar som de nærmeste butikkene – sistnevnte praktisk plassert i nabobygget. Det er også kort

gangavstand til Mathallen, som byr på unike matopplevelser og spennende nisjebutikker. Grünerløkka er kjent for sine vintagebutikker, hyggelige kaféer, restauranter, barer og frisører, og Markveien senter ligger i samme område. I tillegg er det lett å ta seg videre til handlegater og kjøpesentre i Oslo sentrum.

Sofienbergparken, en av byens mest populære parker, ligger kun et steinkast unna. Birkelunden byr på et levende miljø med konserter og arrangementer. For rekreasjon og søndagsturer er Akerselva et ypperlig alternativ, med naturskjønne omgivelser videre opp mot Nydalen, Frysja og Maridalsvannet.

Treningsmulighetene i området er mange, blant annet Fresh Fitness i samme gate, samt SATS Elixia på Carl Berner og i Ringnes Park, i tillegg til Fitness 24/7. Området tilbyr også et godt idretts- og aktivitetstilbud med fotballbaner, basketballbaner, tennisbaner, idrettshall, svømmehall og flere lekeplasser. Ringnes Park Senter ligger en kort spasertur unna og har blant annet treningssenter og et av Nord-Europas mest moderne kinoanlegg. I nærområdet finner du også Kunsthøgskolen, Grünerhallen, Arkitekthøgskolen og Westerdals.

Rodeløkka byr på sjarmerende trehusbebyggelse, og hvert år arrangeres et stort gatemarked som skaper liv og røre i området. I tillegg er det kort vei til Botanisk hage, Veksthusene og både Zoologisk og Geologisk museum. Torshovdalen ligger også i nærheten og er et flott rekreasjonsområde med utsikt over byen – perfekt for både sommeraktiviteter og aking på vinterstid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.11.1992.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for fasadeendring datert 13.04.2023
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 30.09.2015

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:

Detaljregulering , Dælenenggata ved 37-39
Saksnummer: 2025/06818 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201901778
Status: Under behandling
Beskrivelse: Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre
dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om blant annet at flere trær sikres bevart, at renovasjonsbiler ikke kjører gjennom parken, at øverste etasje trekkes noe tilbake fra hovedfasaden i nord og at flere kvaliteter sikres i parken.

Tromsøgata 38 og 40 - christian Michelsens gate 6 og 8 - Bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter
Saksnummer: 2025/09044 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202107549
Status: Under behandling

Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402
Saksnummer: 2025/09137 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202012523
Status: Under behandling

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/77:
17.02.1933 - Dokumentnr: 942642 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

29.08.1933 - Dokumentnr: 942640 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser

29.08.1933 - Dokumentnr: 942641 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

17.04.1934 - Dokumentnr: 910772 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser

11.05.1933 - Dokumentnr: 900341 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 10B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 148,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. pris kr. 4 150,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 058,- 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 4. januar 2026

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dælenenggata 11B

Dælenenggata 11B

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**11 min**
437 elever, 22 klasser	1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**11 min**
538 elever, 22 klasser	1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**14 min**
517 elever, 27 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
429 elever, 30 klasser	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**17 min**
504 elever, 32 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**15 min**
600 elever, 20 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	**15 min**

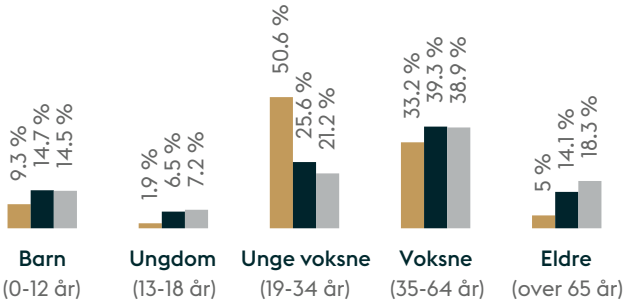
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	**3 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.2 km
Carl Berners plass	**4 min**
Linje 17	0.3 km
Carl Berners plass	**5 min**
Linje 5	0.3 km
Tøyen stasjon	**14 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**2 min**
53 barn	0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**5 min**
84 barn	0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**6 min**
202 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Sofienberg ungdomsskole	7 min
Rosenhoff	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	7 min

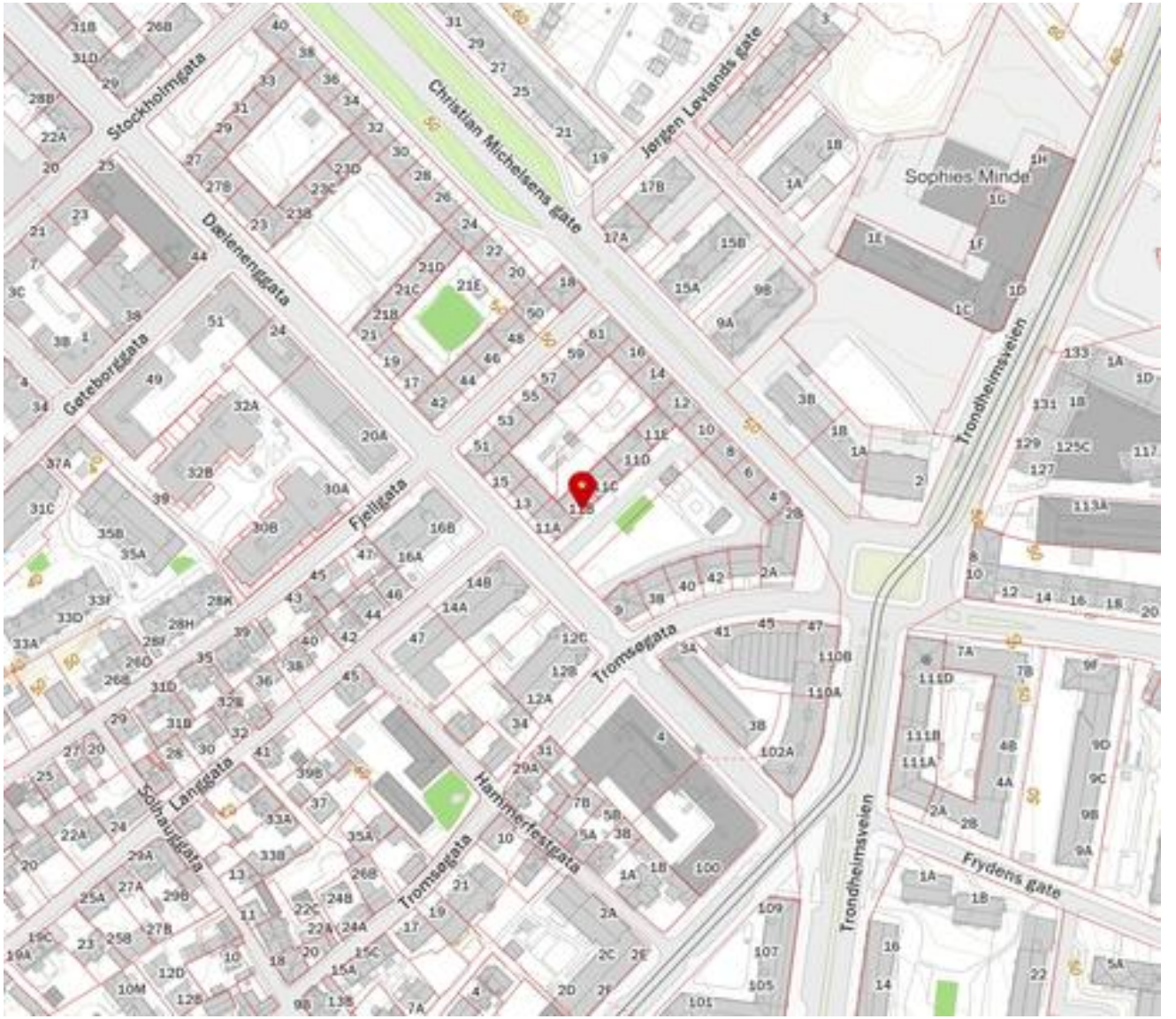
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DÆLENENGGATA 11 B, 0567 OSLO

Gnr: 227 Bnr: 77 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	08/12/2025
Utskriftsdato:	18/12/2025
Oppdragsnummer:	98638
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Byttet komfyrvakt.
– Nytt klosett.

2019:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Oppgradering av deler av elektrisk anlegg i forbindelse ved montering av ny kjøkkeninnredning.
– Byttet servant og speilskap på bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1933 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hilde Dale Stormyr
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Hilde Dale Stormyr , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 227 Bnr: 77
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Ringgatens Byggeselskap II AS
Adresse:	Dælenenggata 11 B, 0567 OSLO
Sameiets navn:	Ringgatens Byggeselskap II AS
Regnskapsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeleilighet

Selskap:	Ringgatens Byggeselskap II AS
Organisasjonsnr:	933774988
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Hilde Dale Stormyr
Aksjenummer:	37

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1933

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	54	54	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	54	0	0	4
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	54	5	0	4
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er uthentet fra sak DÆLENENGGATA 11A-E , Våningshus.
De ulike rommene er ikke beskrevet med romnavn i godkjente plantegninger.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2011.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stuen, samt at det er målt stedvis over 10mm på en lengde på 2,0 m.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Dekke i betong med overliggende terrassebord, rekkverk i smijern.
Rekkverkshøyden er målt til ca 100. cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Oppmurt ildsted åpent oppmurt, ildfast plate.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
TG 2 er gitt på grunn av alder.

Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca 100 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken.
Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad. Det er avstengning for hver enkelt kurs på fordelerstokk til badet. Det er kun mulig å stoppe vanntilførselen til badet innad i leiligheten. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i byggets kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Ledningsnett i plast i kjøkken.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har plastrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Deler av røropplegget i leiligheten har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator med kullfilter i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon i bad.
Ikke luftespalte under dør til bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert og datert 15.07.2019 er fremvist for følgende arbeider:
- Nye kurser til stekeovn og oppvaskmaskin.
- Montering av stikkontakter til ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Montering av komfyrvakt.
- Tilkobling av speilskap, platetopp og stekeovn.
- Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap.

Samsvarserklæring signert og datert 06.17.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Vi byttet komfyrvakt, 20 a jordfeilatuomat til platetopp.
- Dimmer både i soverom til bad 1.
-1 stk 1 pol brytere til lampe i spisestue med lampe.
- Montering av monert ny sikringsskap luke.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Kursfortegnelsen er tegnet på skapet underliggende sikringene, det bør etableres kursoversikt på ark.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppussing av bad (2005) samt øvrige deler av anlegget som fremstår nyere, og ikke inngår i samsvarserklæringer. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Fliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Tyder

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré, for øvrig er innvendig overflater belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Det er observert en sprukket flis, for øvrig er gulvbord noe preget av alder, slitasje og knirk. Forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller"
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré og bad, for øvrig pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2005 i regi av borettslaget.
Det ble fremvist dokumentasjon under befaringen.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggskap ved dusj.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderoms innredning bestående for øvrig av benkeskap og veggskap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Opplegg fra vaskemaskin fra 2014 ifølge tidligere eiers egenerklæring. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stormyr, Hilde Dale	9578-5998-4-1426220	2025-12-21 16:03:59

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
21. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0670/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 11B, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hilde Dale Stormyr

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2015

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: 6597951
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble modernisert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet er gjort av AF Ragnar Evensen AS. Opplegg for vaskemaskin ble installert i 2014 av Miljø, vann og varme AS. Bytte av servant og speilskap i 2019, utført av Montera. Bytte av klosett, desember 2025, utført av Boligrørleggeren.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005, AF Ragnar Evensen AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005, AF Ragnar Evensen AS

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: Alt arbeid er dokumentert og gjort via borettslaget. Bygget balkonger i 2011. Pipen ble rehabilitert i 2016. Tak -og fasadehabilitering, nye taknedløp, takrenner og varmebrettsystemer for issmelting, murt opp nye piper over tak i 2022. Delvis utbygging av toppleilighet og utbygging av ny bod på loft i 2022. Skiftet stakeluker til nedløpsrør i ytre bakgård 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av grunnmuren og nye overvannsrør i indre bakgård i 2020.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2019. Utført av Montera. - nye kurser til stekeovn og oppvaskmaskin. -montering av stikkontakter til ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. -montering av komfyrvakt. -tilkobling av speilskap, platetopp og stekeovn. -tilkobling av VVB. -montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delvis utbygging av toppleilighet i borettslaget over eksisterende areal utført av Oslo Entrepenørbedrift. Bod på loft ble derfor flyttet og det ble opprettet ny bod på loft i 2022.

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: 2024: maling av trappeoppgang 2023: utskifting av kjellervinduer

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

Eventuell kommentar: Pipen ble rehabilitert i 2016.

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

Nei

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Noe svelling på bunnen av skapet over toalett. Det har vært slik siden jeg overtok i 2015. Gummien som dekker ledningene til lysrørene i speilskapet over vasken er sprekt på grunn av dørene som går opp og igjen. De er sett på og tapet av elektrikere som utførte arbeid i leiligheten i 2025.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, desember 2025.

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? Tilstandsrapport fra desember 2025.

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?
Ja

Beskriv: Fellesutgiftene vil øke med ca 250kr per måned fra og med 01.01.26 på grunn av økninger i kommunale avgifter på vann og avløp.

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: 14-0670/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stormyr, Hilde Dale	2025-12-21

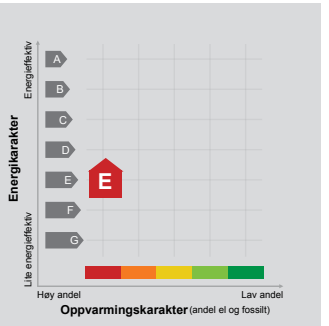
Identifikasjon

bankID Stormyr, Hilde Dale

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 11B
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561431
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-196952
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 4 886 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 873 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0670/25 . Vår ref.: 5531-1-192 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
Organisasjonsnr:	933774988
Aksjonær:	Stormyr, Hilde Dale
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	192
Aksjeboenhetsnumer:	00037
Adresse:	Dælenenggata 11 B, 0567 OSLO
Aksjenummer:	969-994
Gnr.	227
Bnr.	77

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98207547557
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	4 483 141,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98207994820
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	8 276 175,00
Innfrielsesdato:	30.03.2052
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 630,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto renter	632,58	
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto avdrag	167,66	
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto renter	361,55	
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto avdrag	662,95	
Felleskostnader	3 203,00	3 331,12 fra 01.01.2026
Vedlikeholdsfond	454,00	
Internett	149,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	644,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 483,-
Annen formue:	30 687,-
Gjeld:	209 208,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98207547557
Restsaldo:	72 242,14
Kapitalkostnader:	976,85
IN-avtale:	Ja

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98207994820
Restsaldo:	127 397,39
Kapitalkostnader:	770,72
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199 639,53,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5531
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Velkommen til generalforsamling i RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5531

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jostein Gundersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Trafikksikkerhet i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Installasjon av asfalterte fartshumper.

Sak 6

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

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

Sak 7

Utredning om omgjøring til borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

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

Sak 8

Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Bereder med innvendig lekkasje.jpg

5. Bereder med utvendig lekkasje.jpg

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Ny innstilling er:

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

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

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

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

Styret velger leder under konstituerende styremøte.

Mvh. Valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Eva Mørk
- Pia Neegaard
- Thea Sønstelie

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

- Hanne Haugrønning
- Mai Amundsen

Styrets årsrapport

Hovedoppgaver i styreperioden 2024-2025

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

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

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

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

Følgende prosjekter har vært gjennomført av styret i perioden:

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

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

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

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

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

Prosjekt maling av oppganger

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

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

Viktige oppgaver i den kommende perioden:

- Skifte ut selskapets varmtvannsberedere

- Oppfølging av andre saker fra generalforsamlingen

- Opplæring av nye styremedlemmer

Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgatens Byggeselskap II AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

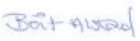
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.03.2025
Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Teo Hadzic — Torjus Tessnes Øien — Nikolai Alfsen Fullman

Eva-Charlotte A Mørk — Ingrid Skrede

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 497 562**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
REHABILITERING

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

NOTE: 15
REHABILITERING II

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

En oversikt over små og store prosjekter de siste årene

2024

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

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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

2019

- Ny lekeplass med bordtennisbord

2018

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

2017

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

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

- Bygget balkonger over portalen
- Nye dørtelefoner i alle leilighetene

2011

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

2010

- Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005

- Våtromsrehabilitering
- Elektrisk anlegg oppdatert

2002

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





Akrivbilde fra da alt var relativt nytt!

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

NOTAT
5531 RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

VURDERING – OMDANNING TIL BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

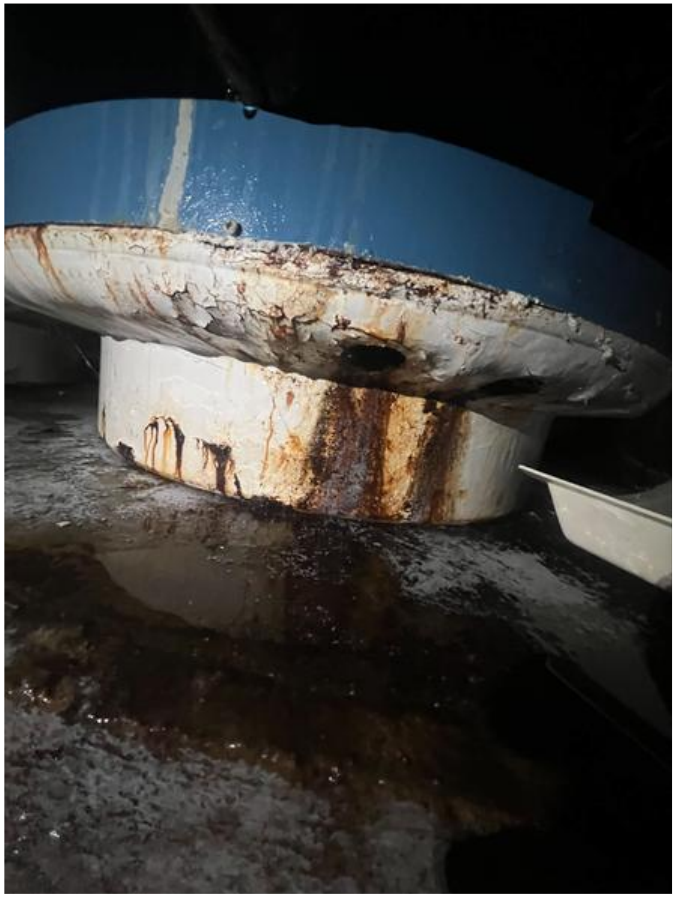
Dersom det er ønskelig med bistand, må styret bekrefte dette til undertegnede.

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

Vedlegg 4 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere



Vedlegg 5 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jostein Gundersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Trafikksikkerhet i bakgården

Installasjon av asfalterte fartshumper.

☐ For
☐ Mot

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

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

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Utredning om omgjøring til borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

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

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

Sak 8 Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

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

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Eva Mørk
- [ ] Pia Neegaard
- [ ] Thea Sønstelie

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hanne Haugrønning
- [ ] Mai Amundsen

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jostein Gundersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Trafikksikkerhet i bakgården

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

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

Installasjon av asfalterte fartshumper.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Utredning om omgjøring til borettslag

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

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

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

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

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

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

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

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

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

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

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

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

Ny innstilling er:

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

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

Hanne Haugrønning, Christian Michelsensgate 10

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

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

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eva Mørk (35 stemmer)
Pia Neegaard (35 stemmer)
Thea Sønstelie (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eva Mørk
Pia Neegaard
Thea Sønstelie

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mai Amundsen (36 stemmer)
Hanne Haugrønning (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mai Amundsen
Hanne Haugrønning

VEDTEKTER
for
Ringgatens Byggeselskap II A/S

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aksjeeieren.

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

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

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Generalforsamlingen har øverste myndighet i boligaksjeselskapet.

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

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

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

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjeeier har en stemme også der flere eier boligen sammen. Dersom en aksjeeier midlertidig eier to leiligheter, har aksjeeieren likevel kun en stemme da formålet er å slå disse sammen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

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

10. Forretningsfører og revisor

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

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Balkonginstruks for Ringgatens Byggeselskap II AS

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

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

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




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

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

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

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

Husordensregler for Ringgatens Byggeselskap II AS

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

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

Generelt

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

Ro og orden

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

Orden i fellesarealene

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

Utearealene

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

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

Avfallshåndtering

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

Brannsikkerhet

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

Ventilasjon og vifter

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

Husdyr

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

Ringeklokke- og postkasseskilt

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

Vaskerom

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

Balkonger

- Balkongskjerming (duker, levegger, espalierer og lignende) skal være i tråd med selskapets regler. Reglene er tilgjengelige på selskapets nettside.
- Alle slike innretninger må festes stramt og sikkert på innsiden av rekkverket på en slik måte at de ikke blafrer og bråker ved mye vind.
- Beboere som ønsker å montere markise må først innhente skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er kun beboere som har balkong i øverste etasje som kan sette opp markise.
- Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel og lignende.
- Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet fra balkongene.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Beboere har ansvar for å sørge for at blomsterpotter, parasoller og andre gjenstander ikke plasseres der de kan falle ned. Løse blomsterpotter må hektes på innsiden av balkongen, og sikres godt, med mindre balkongen er nærmest bakkeplan.
- Det er utarbeidet en balkonginstruks som ligger tilgjengelig på selskapets nettside. Beboere bes om å følge denne.

Utleie

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

Parkering

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

Motorsykler, mopeder og scootere

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

Endring av ordensregler

Endring besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Regler for balkongskjerming i Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på generalforsamling 02.07.2020.

1. Skjerming på kortsidene

Følgende løsninger er tillatt

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

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

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

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

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

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

2. Balkongduk

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

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

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

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

3. Markise

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar over offentlig ettersyn som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommunestyret 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

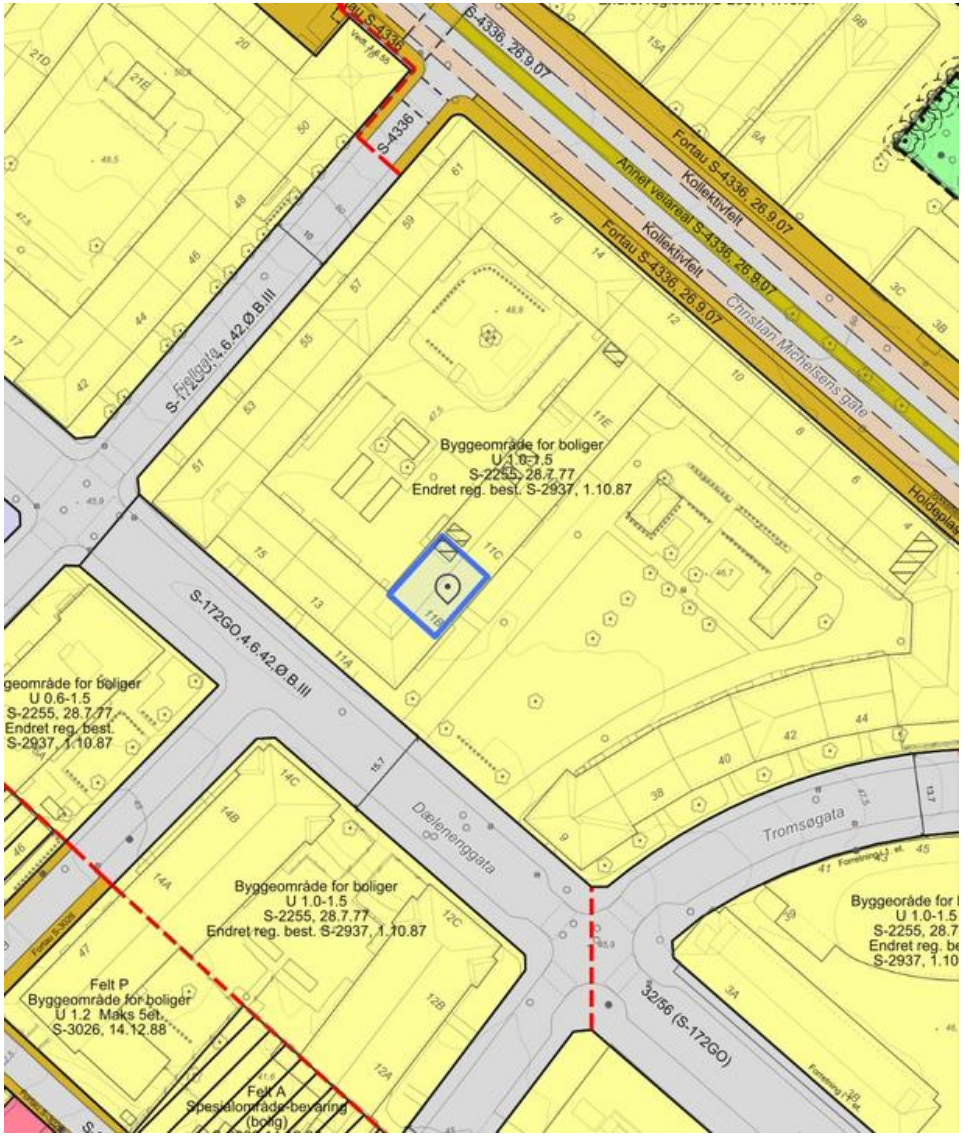
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


S-4336
S-4336 26.9.07
S-4336
Fortau S-4336 26.9.07
Kollektivfelt
Annet Vegareal S-4336 26.9.07
Kollektivfelt
Fortau S-4336 26.9.07
Christian Michelsens gate
Holdeplass
S-172GO 4.6.42.Ø.B.III
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
S-172GO 4.6.42.Ø.B.III
Dælenenggata
Tromsøgata
Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Felt P
Byggeområde for boliger
U 1.2 Maks 5et.
S-3026, 14.12.88
Felt A
Spesialområde-bevaring
(bolig)
32/56 (S-172GO)
Byggeområde for
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7
Endret reg. be
S-2937, 1.10

Dalenenggt. 11 b c d c

J. nr. 2107/1932

vaningshus

Anmeldelse
T. Tegninger

Nr. 2107
1932

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående vaningshus

på matr.-nr. 11.11 b. 11 c. 11 d. 11 e. Dalenenggaten (Bygn. klasse 67-71)

innlevert 26 nov. 1932 Attestert ~~Byplanskap vedk. brandvesenet~~

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

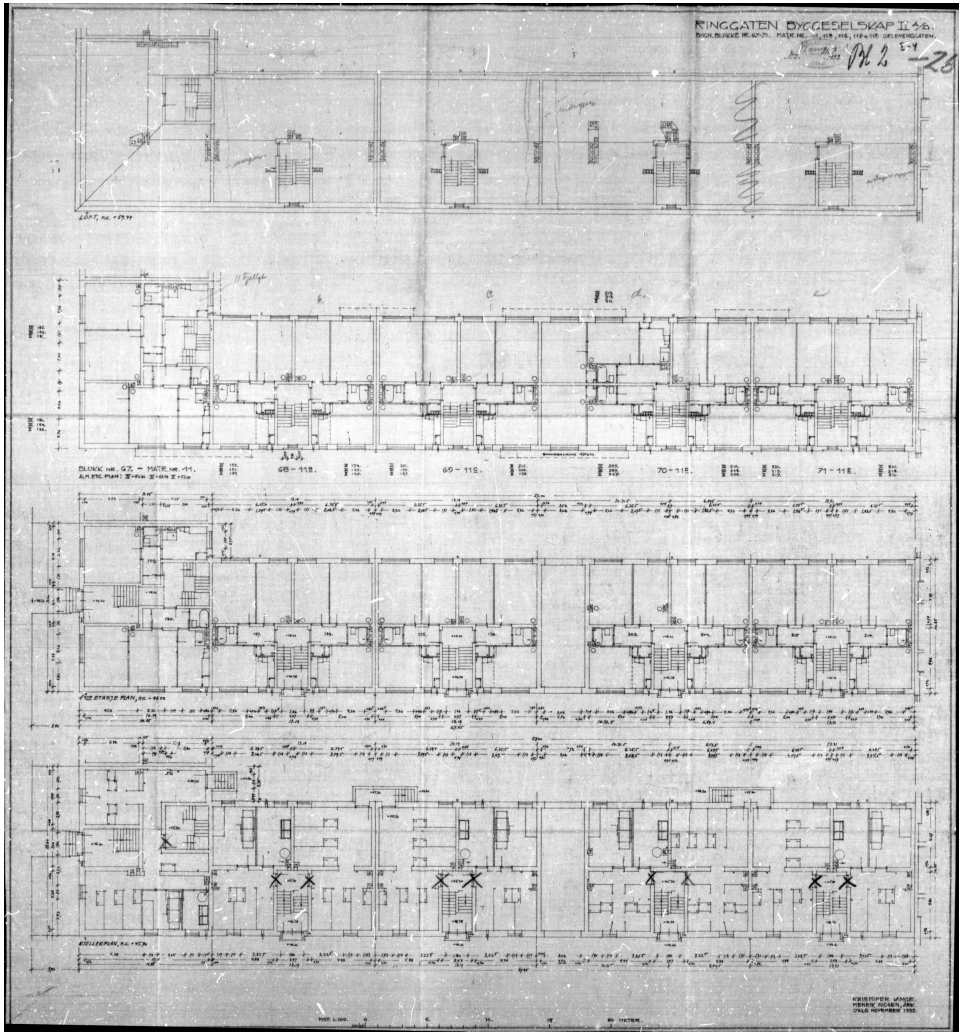
Oslo den 26 nov. 1932

Opm.chefen j. nr. 112
mott 29. NOV. 1932

Sendes hr. reguleringssjefen.
De anmeldte bygningsblokker ligger delvis på 4 og delvis på 10 Ringgaten. Adkomsten i enkelte matr.-nr. er ikke besørget.

Oslo opmålingsvesen 30/11 1932

Reg. chefen j. nr. Dalenenggt 11
mott 1 DEC. 1932


RINGGATEN BYGGESELSKAP I.A/S.
LOFT, NO. +13.44
BLOKK NR. 67 - MATR. NR. 111.
68 - 113.
69 - 112.
70 - 113.
71 - 112.
KJELLERPLAN, NO. +6.24
KRISTOFER LANGE.
OSLO NOVEMBER 1932.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.09.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Klageadgang Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HGZ ARKITEKTUR AS
Fougstads gate 45
0173 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2023
	202011203 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse: DÆLENENGGATA 11
Eiendom: 227/76/0/0
Tiltakshaver: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS, v/Mai Amundsen
Søker: HGZ ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Dælenenggata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 11.03.2023.

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 202011203			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Detalj ark	RB2		11/7
Situasjonsplan	A10-01	25.03.2021	16/2
Takplan	A10-2	25.03.2021	16/5
Snitt	A30-1	25.03.2021	16/6
Fasade sør og øst	A40-2	25.03.2021	16/7
Plan loft	A20-1	23.03.2022	27/2
Fasade nord og vest	A40-1	18.03.2022	27/3

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

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS, v/Mai Amundsen, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0670/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dælenenggata 11B 0567 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no