

Chr. Michelsens gate 16

2 soverom | 54 kvm | Aksjeleilighet





Velkommen til

Christian Michelsens gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
91	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lekker, gjennomgående 3-roms |
Solrik balkong mot fantastisk bakgård |
Separat kjøkken | Peis & originale
tregulv

Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	5 402 266,-
Fellesgjeld	98 428,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 772,-
BRA-i	54 kvm
Soverom	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1932
Eierform	Aksje

Kort fortalt

Lys, sjarmerende og gjennomgående 3-roms på attraktive Rodeløkka med solrik balkong mot grønn og rolig bakgård. Leiligheten har en svært god planløsning med luftig stue, separat kjøkken og to soverom.

Nylig slipte originale tregulv og peisovn gir den klassiske bygårdsfølelsen mange er på jakt etter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og sørvestvendt stue og balkong gir gode solforhold og et varmt ettermiddagslys.

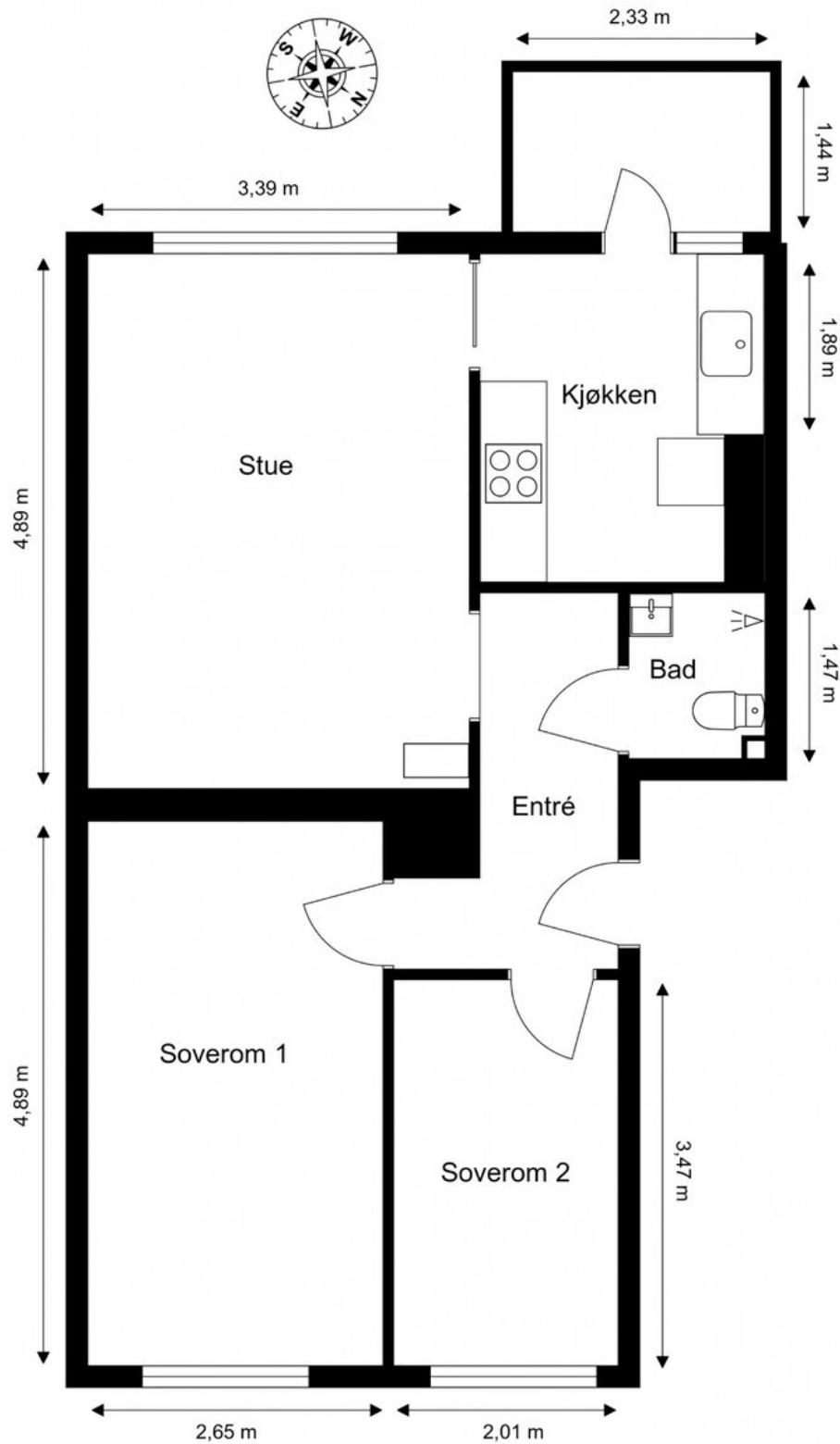
Kort vei til Grünerløkka, parker, kaféer og sentrum!

- Solrik balkong mot rolig og pen bakgård
- Attraktiv beliggenhet på Rodeløkka
- Flere oppgraderinger de siste årene
- Gjennomgående planløsning
- To romslige boder
- Originale tregulv
- Separat kjøkken
- Internett inkl.
- To soverom
- Peisovn

Velkommen til visning!

Christian Michelsens gate 16

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.























Her kan du møblere etter eget ønske og nyte varme dager i rolige omgivelser



En varm og hyggelig nabolagsfølelse

Her får du utsikt mot en rolig og grønn bakgård med svært gode solforhold





På nasjonaldagen samles beboerne på balkongene når flagget heises i bakgården - en liten, men fin tradisjon som gir stedet særpreg.



Et hyggelig og fredelig bakgårdsområde - deilig å ha i hverdagen.

Praktisk sykkelskur i bakgården - trygt og lett tilgjengelig for beboerne.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0052/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Christian Michelsens gate 16, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 141-168 i Ringgatens Byggeselskap AS,
org.nr. 934732014
Part.obl. nr. 105 med pålydende verdi Kr 2 800,-

Selger
Ingvild Berg Lemstad

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
98 428,- (Andel av fellesgjeld)

5 388 428,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 402 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
5 411 766,- (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
1932

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod kjeller
Total BRA: 5 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: Boligen er målt opp av takstmann. Arealmålingen er utført med laser.

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Det var i hovedsak god tilkomst til bygningsdelene som ble undersøkt. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet under befaringen.

Det bemerkes at boden på loftet ikke er måleverdige, og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde), som ikke er en del av bruksarealet (BRA). ALH ble målt til ca.8 kvm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bodene tilhører andelen. Det er derfor usikkert om boden følger med leiligheten, eller om den er fellesareal med særskilt bruksrett.

Solforhold

Solrik balkong med sol fra ca. kl. 11 til 19 på sommerstid, perfekt for morgenkaffen, lange ettermiddager og rolige sommerkvelder.

Sørvestvendt stue med et nydelig og varmt lysinnslipp.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod.

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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:

Bad Overflate vegger og himling

I dusjsonen er det registrert sprekkdannelser i flislim og fuger på begge vegger. Det er også registrert hull etter tidligere oppheng i flisene. Videre er det registrert sprekke i fuge i innvendig hjørne i dusjsonen.

Sprekkdannelser og hull i fliser i våtsonen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom fuger og gjennomføringer ikke er tette. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring av registrerte sprekkdannelser og etablering av tette fuger i berørte områder.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser og hull i fliser i våtsone.

Bad Overflate gulv

Det er registrert sprukket og uttørket mykfug i overgang mellom gulv og vegg. Elastiske fuger skal ta opp bevegelser mellom konstruksjonsdeler og bidra til å hindre fukt i å trenge ned i konstruksjonen. Ved svikt i slike fuger øker risikoen for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert svikt i elastiske fuger. Det anbefales utskifting av fuger.

Bad Membran, tettesjikt og sluk

Sluk har plast avløp/kum med plast klemring. Grunnet utførelsen av støpen rundt sluket lot ikke vannlåsinnstansen seg demontere ved befarung. Det har

derfor ikke vært mulig å verifisere om slukmansjett er korrekt montert.

Badet er fra 2004/2005 og har passert forventet teknisk levetid. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom anslås ofte til ca. 20 år. Alder medfører økt risiko og usikkerhet knyttet til restlevetid. Oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av passert forventet levetid samt usikkerhet vedrørende slukmansjett i sluk.

Kjøkken Kjøkken

Det er opplyst at kjøkkenventilator har kullfilter. Dette er en vanlig løsning i boliger uten mulighet for avtrekk til det fri. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og regelmessig filterskift er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter.

WC og innvendige vann og avløpsrør

Fungerende avstengning av vanninstallasjonen til leiligheten ble ikke verifisert ved befarung. Dette kan medføre økt skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje. Det anbefales kontroll og avklaring av stoppeventilenes funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifisering av fungerende avstengningsmulighet.

Varmtvannsbereder

Berederen er produsert i 2004 og har passert forventet teknisk levetid. Utskiftning må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder.

TG2 settes på bakgrunn av passert forventet levetid.

Ventilasjon

Oppdriftsventilasjon gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Dette kan medføre at fukt og brukt luft blir værende lengre i boligen. Over tid kan dette øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner dersom lufting ikke ivaretas.

Manglende etablerte tilluftsventiler i soverom kan gi redusert luftfornyelse og svakere inn klima.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjonsløsning og manglende tilluftsventiler i soverom.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St.

Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:

Leiligheten:

2025/2026: Slipt og lakkert orginalt tregulv
2024: Ny kran og vannlås installert på kjøkkenet
2024: Ny ytterdør installert
2023: Erstattet samtlige sikringer i sikringsskap
2023: Lagt inn oppkobling for vaskemaskin på kjøkkenet i leiligheten
2023: Plassbygd dør installert mellom kjøkken og stue

Fra forrige salgsoppgave:

2016: Fjernet parkett i og fått frem originalt tregulv.
2011: Lagt nye gulvfliser og varmekabler på bad. (Info fra tidligere salgsoppgave)
2004/2005: Pusset opp bad i regi av aksjelaget.

Aksjelaget:

2024: Anskaffelse av nye låser på samtlige fellesdører, og elektroniske nøkler
2018: Fasaderehabilitering/tak
2016: Oppgradering i bakgården. Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015: Rehabilitering av pipeløp.
2013: Reparasjon av tak.
2012: Nye porttelefoner.
2011 - 2012: Oppussing av oppgangene Rest malerarbeid i oppgangene.
2010: Diverse arbeider Oppussing av oppgangene. Montert varmekabler i

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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:

2011: Lagt nye gulvfliser og varmekabler på bad. (Info fra tidligere salgsoppgave)
2004/05: Pusset opp bad i regi av aksjelaget.

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:

2018: Fasaderehabilitering/tak
2016: Oppgradering i bakgården
Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015: Rehabilitering av pipeløp.
2013: Reparasjon av tak.

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

Eventuell kommentar:

2025/2026: Slipt og lakkert originale tregulv.
2023: Ny vannkran på kjøkkenet.
2016: Fjernet parkett i og fått frem originalt tregulv.

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

Oppgi type rapport og årstall:

Takstrapport vedlagt leiligheten for salg i 2022.
Har også utformet egen takstrapport i forbindelse med salg av leiligheten i 2026.

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?

Takstrapport fra salg i 2022.
Takstrapport som forberedelse til salg i 2026.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Boligeletrikeren. Byttet ut samtlige sikringer i sikringsskapet. August 2023.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Sigve Haslie

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

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

Informasjon iht. byggesakskyndig:

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten er av typen bygård, oppført i 1932. Yttervegger er oppført i teglstein mot gatefasaden og pusset murverk mot bakgården. Etasjeskillene fremstår som utført i betong. Bygården har saltak tekket med teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i god stand sett opp mot alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige fuktskader eller skader på overflater utover normal bruksslitasje. Enkelte forhold er nærmere omtalt under de respektive bygningsdelene.

ANNET:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp med panelovner på soverom 1, soverom 2 og i stue. Det er varmekabler på bad samt peis i stuen.

Romhøyder:

Gang/entré ca. 2,66 m
Kjøkken ca. 2,65 m
Bad ca. 2,26 m
Stue ca. 2,65 m
Soverom 1 ca. 2,67 m
Soverom 2 ca. 2,66 m

Adkomst:

Adkomst til leiligheten og bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.

Gulv:

- Fliser på bad
- Heltregulv i øvrige rom

Vegger:

- Fliser på bad
- Malte overflater i øvrige rom
- Fliser over kjøkkenbenk

Tak/himling:

- Malte overflater

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende arbeider/oppgraderinger:

- Nye stoppeventiler og installasjon av Waterguard under kjøkkenvask (2024)
- Montering av foldedør mellom kjøkken og stue (2023)
- Etablering av opplegg for vaskemaskin (2023)
- Sliping og lakking av gulv (2025). Dokumentasjon foreligger
- Maling av soverom 2
- Påføring av epoxybelegg på badersgulv
- Montering av spilepanel på soverom 1
- Utskifting av ytterdør (2025)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Pendellampe/PH5-lampe i stuen samt LED-listene i stuen og på hovedsoverommet medfølger ikke handelen.

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

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

Adgang til utleie

Det må søkes om tillatelse fra styret for å overlate bruken av boligen til andre i henhold til vedtektenes 3-2.

-For korttidsutleie, se vedtektenes punkt 3-2 (4).

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 876 kWh som utgjorde en kostnad på ca. 4 693 kr i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 772,- pr. mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 404 548,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 618 192,- pr. 2025

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

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

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

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

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

Formuesverdi

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer. Ringgatens Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934732014, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen ivaretas av OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Opplysninger om regnskapsfører og revisor fremgår av selskapets årsrapport.

Boligselskapet har de siste årene gjennomført viktige oppgraderinger av bygget. I 2018 ble både fasade og tak rehabilitert, noe som bidrar til et godt vedlikeholdt bygg og reduserer behovet for større arbeid på kort sikt.

I forbindelse med oppgraderingen ble det tatt opp nytt lån, og tidligere lån ble innfridd. Et eget balkonglån ble senere nedbetalt og avsluttet i 2022.

Det er ikke opplyst om større planlagte vedlikeholdsprosjekter, og driften fremstår som stabil med fokus på løpende vedlikehold.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført i aksjelaget:

2018:

Fasaderehabilitering/tak.

2016:

Oppgradering i bakgården. Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.

2015:

Rehabilitering av pipeløp.

2013:

Reparasjon av tak.

2006:

Diverse vedlikehold – Oppussing og maling av oppgangene. Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter). Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører.

Det ble på årsmøtet 13.05.2025 vedtatt å godkjenne årsrapport og årsregnskap, samt å overføre årets resultat til egenkapitalen. Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 162 000.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra årsmøte samt aksjelagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. 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.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

For ytterligere informasjon se aksjelagets vedtekter punkt 2. Aksjekapital og aksjeeiere.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 98 428,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90417231535

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo: 7 179 194,00

Innfrielsesdato: 01.12.2036

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 4

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et positivt årsresultat på kroner 251 686. I 2025 var det budsjettert med et årsresultat på kroner 469 400.

Underskudd som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad i mai hvert år, alle som deltar får et lodd- og det trekkes gratis husleie en måned.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter godkjenning fra styret under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. 646594

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 153 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. Tilkomst til leiligheten skjer via felles oppgang fra fortau. Det er felles uteområde i bakgården med sittegrupper, grillmuligheter, plen, busker og beplantning. Området fremstår som pent opparbeidet og velstelt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilter på oppsatte visninger for enkel adkomst.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

En beliggenhet som gir det beste av to verdener. På Rodeløkka bor du rolig og tilbaketrukket, omgitt av

sjarmerende trehus, teglsteinsbebyggelse, hyggelige smågater og grønne omgivelser, samtidig som bylivet er innen kort rekkevidde.

Det er noe eget med dette området. De lune gatene og den karakteristiske bebyggelsen skaper en atmosfære man fort blir glad i. Samtidig har du alt du trenger i hverdagen i nærheten, enten det gjelder dagligvare, treningssenter, servicetilbud eller gode spisesteder. I nærområdet finner du blant annet Art Bar og Michelin-merkerte Hot Shop.

Grünerløkka, et av byens mest levende områder, ligger kun en kort spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud.

Carl Berner ligger like ved og gjør hverdagen enkel, med svært gode kollektivforbindelser via T bane, trikk og buss. Herfra kommer du deg raskt til både sentrum, Nydalen og øvrige deler av byen.

Når du ønsker litt ro og luft, har du flere flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Torshovdalen ligger like ved, og ellers har du kort vei til både Botanisk hage, Sofienbergparken og turmulighetene langs Akerselva.

Kort fortalt et område mange flytter til og blir værende i, nettopp fordi det oppleves som både rolig, levende og hjemmekoselig.

Offentlig kommunikasjon

Carl Berners plass i Christian Michelsens gate - Totalt 6 ulike busslinjer - 0.1 km

Carl Berners plass - Linje 17 - 0.2 km

Carl Berners plass - Linje 5 - 0.3 km

Tøyen stasjon - Linje RE30, R31 - 1.1 km

Oslo S - 24 ulike linjer - 2.4 km

For mer informasjon, se www.ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.09.1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

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

Det er noen mindre avvik mellom dagens rombruk og rombenevnelser sammenlignet med det som er

byggemeldt og godkjent.

Det er etablert ny inngang til hovedsoverrommet, og åpningen mellom stue og soverom er tettet igjen. Bad og kjøkken er fortsatt plassert på samme sted, og det er ikke gjort omfattende endringer i planløsningen. Balkong er etablert i senere tid.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til boligformål.

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

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

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

Boplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett

Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon

Ikke relevant for denne boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/25:

13.10.1932 - Dokumentnr: 990954 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om felles gårds plass m.v.

Med flere bestemmelser

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

22.11.1932 - Dokumentnr: 901375 - Erklæring/avtale

BEGR VEDR. SALG AV DELER AV EIENDOMMEN

RETTIGHETSHAVER: OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

24.06.1933 - Dokumentnr: 942621 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

14.09.1933 - Dokumentnr: 942622 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

31.05.1932 - Dokumentnr: 900644 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA RINGGT 10B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne boligen.

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 besiktes 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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 budforhøvelser 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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Algoritmebasert markedsføring, liten pakke inkl. kr. 0,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtakelseshonorar kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 150,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 325,- 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 1. april 2026

Ansvarlig megler

Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Megler 2

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Christian Michelsens gate 16

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	12 min ⚡ 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min ⚡ 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...) 160 elever, 12 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min ⚡ 0,7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min ⚡ 1,3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min ⚡ 1,2 km
Hersleb videregående skole	16 min ⚡

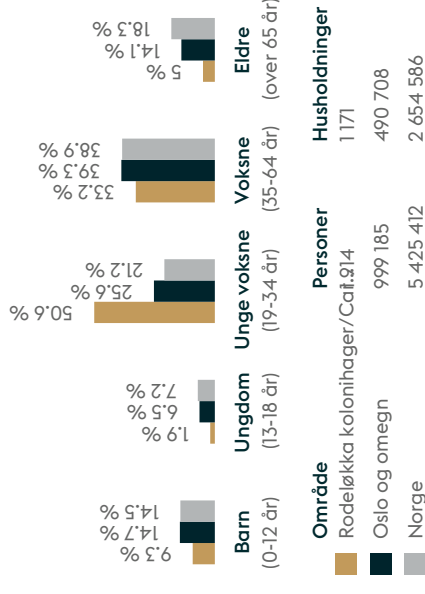
Offentlig transport

🚏 Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Carl Berners plass Linje 17	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Carl Berners plass Linje 5	5 min ⚡ 0,3 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min ⚡ 1,1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚗 2,4 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...) 58 barn	3 min ⚡ 0,3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	5 min ⚡ 0,4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

🏠 Rosenhoff	7 min ⚡
🏠 Lindeberglia Ballbinge	9 min ⚡
🏠 Fresh Fitness - Carl Berner	3 min ⚡
🏠 SATS Carl Berner	6 min ⚡

«Code 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

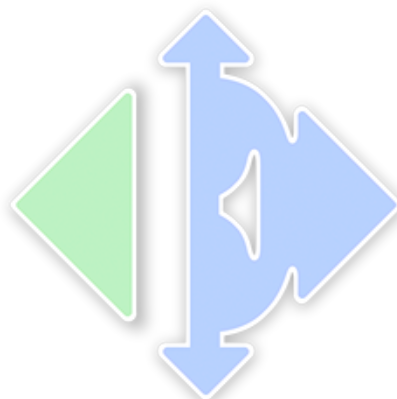
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet med balkong
Christian Michelsens gate 16
0568 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 04/03/2026

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

HASLIE TAKST AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er <u>ingen</u> merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 25
Hjemmelshaver:	Ingvild Berg Lemstad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1932
Tomt:	154 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Eiendommen har et pent opparbeidet uteområde med gressplen og beplantning. Det er etablert sitteplasser med benker som gir gode muligheter for opphold utendørs.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten er av typen bygård, oppført i 1932. Yttervegger er oppført i teglstein mot gatefasaden og pusset murverk mot bakgården. Etasjeskillene fremstår som utført i betong. Bygården har saltak tekket med teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i god stand sett opp mot alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige fuktskader eller skader på overflater utover normal bruksslitasje. Enkelte forhold er nærmere omtalt under de respektive bygningsdelene.

ANNET:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp med panelovner på soverom 1, soverom 2 og i stue. Det er varmekabler på bad samt peis i stuen.

Romhøyder:

Gang/entré ca. 2,66 m

Kjøkken ca. 2,65 m

Bad ca. 2,26 m

Stue ca. 2,65 m

Soverom 1 ca. 2,67 m

Soverom 2 ca. 2,66 m

Adkomst:

Adkomst til leiligheten og bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.

Gulv:

- Fliser på bad
- Heltregulv i øvrige rom

Vegger:

- Fliser på bad
- Malte overflater i øvrige rom.
- Fliser over kjøkkenbenk

Tak/himling:

- Malte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende arbeider/oppgraderinger:

- Nye stoppeventiler og installasjon av Waterguard under kjøkkenvask (2024).
- Montering av foldedør mellom kjøkken og stue (2023).
- Etablering av opplegg for vaskemaskin (2023).
- Sliping og lakkering av gulv (2025). Dokumentasjon foreligger.
- Maling av soverom 2.
- Påføring av epoxybelegg på baderomsgulv.
- Montering av spilepanel på soverom 1.
- Utskifting av ytterdør (2025).

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	54			3
SUM BYGNING	54			3
SUM BRA	54			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod kjeller	5			
SUM BYGNING	5			
SUM BRA	5			

BRA-i:

Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken

BRA-e:

Bod kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det bemerkes at boden på loftet ikke er måleverdige, og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde), som ikke er en del av bruksarealet (BRA). ALH ble målt til ca.8 kvm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bodene tilhører andelen. Det er derfor usikkert om boden følger med leiligheten, eller om den er fellesareal med særskilt bruksrett.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Det var i hovedsak god tilkomst til bygningsdelene som ble undersøkt. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

04/03/2026

Sigve Haslie

Sigve Haslie

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og malt himling. Det er montert frittstående toalett, servant med ettreps blandebatteri og skapspeil over. Avløpsrør er av plast. Dusjsonen er etablert med foldedører.

Det er registrert hulrom/bom under flere veggfliser. Dette skyldes normalt manglende limdekning ved montering og kan gjøre flisene mer utsatt for sprekkdannelse ved punktbelastning.

I dusjsonen er det registrert sprekkdannelser i flislim og fuger på begge vegger. Det er også registrert hull etter tidligere oppheng i flisene. Videre er det registrert sprekke i fuge i innvendig hjørne i dusjsonen.

Sprekkdannelser og hull i fliser i våtsonen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom fuger og gjennomføringer ikke er tette. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring av registrerte sprekkdannelser og etablering av tette fuger i berørte områder.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser og hull i fliser i våtsone

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Gulvet er flislagt. Flisene er overflatebehandlet/malt med epoxy av eier. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at gulvfliser og varmekabler ble etablert i 2011. Opplysningen er ikke dokumentert.

Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av betydning under flisene. Det er målt fall mot sluk. Høydeforskjellen mellom topp terskel og slukrist er lavere enn det som anbefales etter dagens praksis. Slike løsninger er imidlertid ikke uvanlige i bad fra oppføringstidspunktet.

Det er registrert sprukket og uttørket mykfug i overgang mellom gulv og vegg. Elastiske fuger skal ta opp bevegelser mellom konstruksjonsdeler og bidra til å hindre fukt i å trenge ned i konstruksjonen. Ved svikt i slike fuger øker risikoen for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert svikt i elastiske fuger. Det anbefales utskifting av fuger.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2004/2005
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Membran opplyses etablert i forbindelse med oppgradering av bad i 2004/2005 i regi av aksjelaget.. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking, da dette ikke lot seg gjøre. Det er ingen tilkomst fra tilstøtende rom, da vegger er oppført i betong/pusset murverk.

Sluk har plast avløp/kum med plast klemring. Grunnet utførelsen av støpen rundt sluket lot ikke vannlåsinnsetsen seg demontere ved befarig. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om slukmansjett er korrekt montert.

Badet er fra 2004/2005 og har passert forventet teknisk levetid. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom anslås ofte til ca. 20 år. Alder medfører økt risiko og usikkerhet knyttet til restlevetid. Oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av passert forventet levetid samt usikkerhet vedrørende slukmansjett i sluk.

Merknader:



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate som fremstår som naturstien. Det er nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og fliser over benkeplate. Det er integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og vaskemaskin. Avløpsrør er av plast og det er montert waterguard under vaskne. Innredningen fremstår som helhetlig i god stand på befaringstidspunktet. Gulv med tregulv. For øvrig malte overflater.

Det er opplyst at kjøkkenventilator har kullfilter. Dette er en vanlig løsning i boliger uten mulighet for avtrekk til det fri. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og regelmessig filterskift er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som helhetlige og i god stand på befaringstidspunktet, sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert skader eller slitasje av betydning utover normal bruksslitasje.

Det er registrert noe knirk i gulv.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduene på soverom er fra 2005, vindu i stue fra 2007 og vindu/verandadør på kjøkken fra 2006. Vinduene har trekarm med 2-lags isolerglass.

Vinduene ble visuelt kontrollert og fremstår i normal stand sett i forhold til alder. Det er registrert knekt vrider på ett vindu på soverom. Forholdet vurderes som et enkelt vedlikeholds-/utbedringsforhold.

Ytterdør er brannsertifisert EI30 og lydklassifisert til 38 dB.

Innvendige dører er standard profilerte innerdører av eldre dato. Dør til soverom 2 er noe treg å lukke. Dørblad og/eller karm fremstår noe skjev, og døren krever noe justering for normal lukking.

Merknader: Forventet levealder for vinduer og dører av glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilkomst til balkong skjer via verandadør fra kjøkken. Rekkverk ble målt til ca. 101 cm. Balkongen er sørvestvendt og har terrassebord som gulvdekke.

Overflaten fremstår værslitt med naturlig gråning og noe overflatesprekkdannelse. Dette er normalt for utvendige trekonstruksjoner eksponert for vær og vind.

Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater over tid

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert tre stengeventiler under kjøkkenbenk. To av ventilene lot seg operere ved befaring og fremstår å betjene tilkoblinger til oppvaskmaskin og vaskemaskin. Hvorvidt de faktisk stenger vannføringen er ikke verifisert. Den tredje ventilen lot seg ikke operere ved befaring, og funksjon kunne derfor ikke verifiseres.

Det ble opplyst av hjemmelshaver at hovedavstengning for vann er plassert i kjeller og betjener hele leilighetsstammen. Denne ble ikke kontrollert ved befaring.

Det er montert Waterguard under kjøkkenbenk. Systemet ble demonstrert av hjemmelshaver under befaring. Ved demonstrasjon stengte systemet varmtvann til kjøkkenet, men kaldtvann ble ikke observert stengt, og det ble heller ikke observert stenging til badet.

Fungerende avstengning av vanninstallasjonen til leiligheten ble ikke verifisert ved befaring. Dette kan medføre økt skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje. Det anbefales kontroll og avklaring av stoppeventilenes funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifisering av fungerende avstengningsmulighet.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenskap til høyre for vasken. Den er produsert i 2004 og har et volum på ca. 116 liter. Det er montert understøttelse under skroget.

Berederen står i oppsamlingskar, og det er montert Waterguard som lekkasjesikring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring.

Oppsamlingskar fremstår etablert med drenering, men funksjon er ikke kontrollert.

Berederen er produsert i 2004 og har passert forventet teknisk levetid. Utskifning må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder.

TG2 settes på bakgrunn av passert forventet levetid.

Merknader: Varmtvannsbereder har forventet levetid på 20 år

TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon på bad og ventiler i vindu på kjøkken og stue. Det er overstrømningsmuligheter via spalte under dør til bad. Det er ukjent når oppdriftsanlegget sist ble inspisert eller rengjort.

Det er ikke registrert egne tilluftsventiler i soverom. Luftutskiftning i disse rommene er derfor avhengig av åpning av vindu. Manglende etablerte tilluftsventiler i soverom kan gi redusert luftfornyelse og svakere inneklima.

Oppdriftsventilasjon gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Dette kan medføre at fukt og brukt luft blir værende lengre i boligen. Over tid kan dette øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner dersom lufting ikke ivaretas.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjonsløsning og manglende tilluftsventiler i soverom.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er plassert i gang/entre på vegg mot bad. Skapet er utstyrt med automatsikringer og har 8 kurser iht. kursfortegnelse.

Det er ikke kjent når det sist ble utført el-kontroll av anlegget.

Det er montert deksel/beskyttelse foran sikringer som hindrer berøringsfare. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier manglende brannetting av skapet. Det er registrert løse kabler bak vaskemaskin.

Panelovn på soverom 2 var demontert ved befaringstidspunktet.

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2023. Øvrig dokumentasjon er ikke fremlagt.

I forbindelse med arbeidene er enkelte jordfeilautomater i sikringsskapet byttet. Det er videre etablert ny belysningsløsning med dimming og LED-profiler i stue. På soverom er det montert LED-belysning og etablert nye stikkontakter ved seng, samt foretatt endringer ved stikkontakt ved pult.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er montert ildsted i boligen. Plate foran ildsted er målt til ca. 12-13 cm. Gjeldende anbefalinger tilsier normalt minimum ca. 30 cm ubrennbart materiale foran ildsted. Forholdet anbefales vurdert og eventuelt utbedret.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

I dusjsonen er det registrert sprekkdannelser i flislim og fuger på begge vegger. Det er også registrert hull etter tidligere oppheng i flisene. Videre er det registrert spekk i fuge i innvendig hjørne i dusjsonen.

Sprekkdannelser og hull i fliser i våtsonen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom fuger og gjennomføringer ikke er tette. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring av registrerte sprekkdannelser og etablering av tette fuger i berørte områder.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser og hull i fliser i våtsone

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er registrert sprukket og uttørket mykfug i overgang mellom gulv og vegg. Elastiske fuger skal ta opp bevegelser mellom konstruksjonsdeler og bidra til å hindre fukt i å trenge ned i konstruksjonen. Ved svikt i slike fuger øker risikoen for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert svikt i elastiske fuger. Det anbefales utskifting av fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk har plast avløp/kum med plast klemring. Grunnet utførelsen av støpen rundt sluket lot ikke vannlåsinnnsatsen seg demontere ved befaring. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om slukmansjett er korrekt montert.

Badet er fra 2004/2005 og har passert forventet teknisk levetid. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom anslås ofte til ca. 20 år. Alder medfører økt risiko og usikkerhet knyttet til restlevetid. Oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av passert forventet levetid samt usikkerhet vedrørende slukmansjett i sluk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er opplyst at kjøkkenventilator har kullfilter. Dette er en vanlig løsning i boliger uten mulighet for avtrekk til det fri. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og regelmessig filterskift er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fungerende avstengning av vanninstallasjonen til leiligheten ble ikke verifisert ved befaring. Dette kan medføre økt skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje. Det anbefales kontroll og avklaring av stoppeventilenes funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifisering av fungerende avstengningsmulighet.

6.2 Varmtvannsbereider

Bereideren er produsert i 2004 og har passert forventet teknisk levetid. Utskiftning må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder.

TG2 settes på bakgrunn av passert forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Oppdriftsventilasjon gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Dette kan medføre at fukt og brukt luft blir værende lengre i boligen. Over tid kan dette øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner dersom lufting ikke ivaretas.

Manglende etablerte tilluftsventiler i soverom kan gi redusert luftfornyelse og svakere inneklima.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjonsløsning og manglende tilluftsventiler i soverom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Deres ref.: 64-0052/26

Vår ref.: 5645-1-105

Dato: 09.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ringgatens Byggeselskap As
Organisasjonsnr: 934732014
Aksjonær: Lemstad, Ingvild Berg
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 105
Aksjeboenhetsnummer: 00002
Adresse: Christian Michelsens Gate 16, 0568 OSLO
Aksjenummer: 141-168
Gnr. 227
Bnr. 25

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 646594.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkl. trappevask og fellesvaskeri.

Kategorien "Balkong" (gjelder kun de aksjonærer med balkong): Beløpet er kr 695,- pr mnd. Selskapet anmoder om at det ikke blir klistret visningslapper på inngangsdørene. 2018: Fasaderehabilitering/takomlegging. 2018: LÅN, medio Juni, Styrevedtak om nytt låneopptak i Handelsbanken som er fordelt på leil. pr. 9/7-18. (Obos-lånet ble innfridd ved det nye låneopptaket i Handelsbanken). Balkonglånet innfris i mars 2022, og innkreving av denne kategorien stopper opp på bakgrunn av dette. Felleskostnader øker med 6% fra 01.01.26 og Tv/bredbånd justeres etter kostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90417231535
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	7 179 194,00
Innfrielsesdato:	01.12.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 771,94,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv Internett	216,00	
Felleskostnader	4 352,94	
Kabel-tv	203,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	269,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 826,-
Annen formue:	11 757,-
Gjeld:	100 100,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90417231535
Restsaldo:	98 427,85
Kapitalkostnader:	3 238,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 98 427,85,-, 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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Jonas Soo Holm, e-post:ringgt1@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 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5645
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i RINGGATENS BYGGESELSKAP 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.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Rodeløkka velhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP 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

Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i møte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf
 - 2. Revisors beretning 2025.pdf
 - 3. 5645 Årsregnskap 2024.pdf
 - 4. Annen info 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonas Holm	Fjellgata 55
Nestleder	Ole Magnus Drægner	Fjellgata 57
Styremedlem	Daniel Røkholt	Fjellgata 61
Styremedlem	Heidi Dyrhaug	Fjellgata 61
Styremedlem	Ragnhild Olsen Hvoslef	Fjellgata 57
Varamedlem	Henrik Sporsheim	Dælenenggata 13
Varamedlem	Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16

Valgkomiteen

Daniel Røkholt	Fjellgata 61
Richard Dillan	Fjellgata 55

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934732014, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 170 171 172 173
174 25 482 84 86

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid styreåret 2024–2025

Det sittende styret ble valgt på generalforsamling 5. juni kl. 18:00 på Rodeløkka velhus. Styret hadde konstituerende styremøte 20. juni 2024.

Siden da har styret avholdt 11 styremøter, fra og med 28. mai 2024 til og med 28. april 2025. Styret har egne retningslinjer for styrearbeid.

Styret har jobbet med kontroll og utbedring av skorsteiner og pipeløp i alle oppganger.

I år har styret økt felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2025.

Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert og besvare alle henvendelser fra beboerne. Eksempel oppussing og utbedringer av beboeres leiligheter, vaskeri, tv/internett, dørskilter og nøkler, til eiendomsmeglere som skal selge leiligheter. Dette er en del arbeid gjennom året. Styret har brukt styrerommet.no for å kommunisere internt, og Facebook og Vibbo.no for å kommunisere med beboerne. Vår lukkede Facebook-gruppe har i mai 127 medlemmer. 74 av 77 boliger har logget seg inn på Vibbo.

Informasjon som må komme ut til alle aksjonærer, har blitt håndtert av Obos iht. gjeldende rutiner for elektronisk kommunikasjon og vanlig post.

Etter tilsyn av pipeløpene utført av Feie- og tilsynstjenester AS, ble det funnet flere avvik. Siden da har styret jobbet med å administrere utbedringen av avvikene, hvor noen av tilfellene var feil gjort av beboere i montering av nytt ildsted. Styret har i hvert tilfelle fulgt opp rehabiliteringen og administrert arbeidet.

Etter innbruddsforsøk i 57, samt innbrudd i kjelleren i 57, 59 og 61 har styret bestilt innbruddssikring. Sikringsjern vil bli montert på alle ytterdører vendt mot gate og bakgård. Firmaet R. Bergersen vil levere og montere disse.

Styret oppfordrer fremdeles alle beboere til å sørge for å lukke dører etter seg.

Arbeidet med gjesterommet er dessverre blitt forsinket av ulike årsaker, misforståelser, dårlig kommunikasjon og uenigheter med entreprenøren.

Styret har avviklet de siste sjekkene og monteringen av nye branndører. Til sammen var det 11 dører som ble justert og 7 byttet ut. Per 4. oktober er alle dører sjekket og de med avvik utbedret eller skiftet, og alle dører er nå forskriftmessig godkjent.

Styret har engasjert Thomas Vandraas i stillingen som vaktmester. Han jobber på timebasis og har kontrakt t.o.m. 31.12.25.

Styret har omgjort det gamle vaktmesterrommet til en «hobbybod» til alles bruk, der beboerne kan gjøre små sage-, male- eller pussearbeider uten at det sjenerer naboene.

Rommet er tømt for skrot og rengjort, det er installert lys i taket og stikk i veggene, og boden er utstyrt med et minimum av verktøy og arbeidsbord og -bukker, samt beholdere for avfallssortering. Det er også utarbeidet en eget HMS-plansje for arbeid i boden, samt trivselsregler for bruk. Hobbyboden ligger i kjelleren i Dælenenggata 15, og blir innviet på dugnaden 12. mai.

Styret har oppdatert rutinene for utleie, slik at de står i tråd med Obos sitt system og vi beholder oversikt over hvilke leiligheter som er utleid til enhver tid. Det har vært utført årskontroll av brannslukkere, brannslanger og røykvarslere i januar ved Fire Safe.

Vi har delt ut balkongfeste og -flagg til beboerne med balkong. Noen beboere har ikke hentet/fått flagg per dags dato, men disse blir utlevert på dugnaden 12. mai.

Det er kjøpt inn en stor mengde lyspærer til fellesområdene. Dette skyldes at pærene som passer til våre armaturer er på vei ut av produksjon.

Styret har fulgt opp den årlige servicen av vaskemaskiner og tørketromler. Det er Electrolux Professional som utfører denne for oss.

Dyrkekassene, som ble etablert i 2019, er videreført og delt ut for 2025/26.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er litt lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere felleskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 251 686, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 824 967.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap AS har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGGATENS BYGGESELSKAP AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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/revisionsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 700 215	3 552 024	3 765 000	3 963 900
Andre inntekter	3	49 954	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 750 169	3 556 524	3 765 000	3 963 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 892	-81 494	-90 000	-21 000
Styreonorar	5	-154 001	-147 000	-155 000	-162 000
Avskrivninger	14	-16 968	-13 785	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 775	-10 446	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-125 848	-119 680	-123 500	-130 000
Konsulentonorar	7	-14 653	-48 436	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-639 855	-886 845	-555 000	-335 000
Forsikringer		-287 194	-254 650	-281 000	-337 000
Kommunale avgifter	9	-809 522	-690 160	-801 847	-910 000
Energi/fyring		-104 894	-112 752	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 288	-339 480	-340 500	-390 000
Andre driftskostnader	10	-436 658	-370 352	-334 500	-484 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 988 548	-3 075 082	-2 844 347	-2 933 500
DRIFTSRESULTAT		761 621	481 442	920 653	1 030 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 290	29 696	0	0
Finanskostnader	12	-537 225	-472 890	-570 000	-561 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-509 935	-443 194	-570 000	-561 000
ÅRSRESULTAT		251 686	38 249	350 653	469 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		251 686	38 249		

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 748 960	10 752 144
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	5	13 789
SUM ANLEGGSMIDLER		10 792 381	10 809 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 592	16 563
Forskuddsbetalte kostnader		20 603	13 086
Driftskonto OBOS-banken		543 783	112 490
Sparekonto OBOS-banken		405 020	1 028 633
Innestående i andre banker		31	31
SUM OMLØPSMIDLER		991 029	1 170 803
SUM EIENDELER		11 783 411	11 980 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		3 505 482	3 253 796
SUM EGENKAPITAL		3 686 382	3 434 696
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 750 067	8 139 299
Annen langsiktig gjeld	17	180 900	180 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 930 967	8 320 199
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 394	62 064
Leverandørgjeld		53 359	77 683
Skyldige offentlige avgifter		0	822
Påløpte renter		44 308	45 120
Påløpte avdrag		0	33 737
Annen kortsiktig gjeld		0	5 832
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 062	225 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 783 411	11 980 153
Pantstillelse	18	14 580 900	14 580 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jonas Holm

Heidi Dyrhaug

Ole Magnus Drægni

Ragnhild Olsen Hvoslef

Daniel Røkholt

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 360 133
Rehabilitering	183 903
Kabel-TV	156 179
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 700 215

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

6% økning i felleskostnader. Mellomlegg for 3 måneder.	48 454
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	49 954

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 892

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 154 001.

I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte og julebord for kr 5 683, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 465
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-12 188
SUM KONSULENTHONORAR	-14 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-203 114
Drift/vedlikehold VVS	-41 250
Drift/vedlikehold elektro	-15 858
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 265
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-271 534
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 698
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-4 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-639 855

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-436 880
Feieavgift	-20 672
Renovasjonsavgift	-351 971
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-809 522

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-4 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Annet driftsmateriale	-6 261
Lyspærer og sikringer	-1 282
Vaktmestertjenester	-207 563
Renhold ved firmaer	-180 658
Andre fremmede tjenester	-1 608
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 683
Andre kontorkostnader	-3 677
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 857
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-436 658

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 226
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	27 290

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-537 191
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-537 225

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	318 384
Avskrivning 1%	-3 184
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	10 433 760
SUM BYGNINGER	10 748 960

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.25 M. flere

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Kostpris	1	1
----------	---	---

Tørketrommel

Tilgang 2022	41 356	
Avskrevet tidligere	-27 570	
Avskrevet i år	-13 785	

Vaskemaskin 1

Tilgang 2002	1	1
--------------	---	---

Vaskemaskin 2

Tilgang 2014	1	1
--------------	---	---

Vaskemaskin 3

Tilgang 2016	1	1
--------------	---	---

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
--------------------------------	--	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 785
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 180 900 fordelt på 1 809 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018

-11 750 000

Nedbetalt tidligere

3 610 701

Nedbetalt i år

389 232

-7 750 067

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 750 067

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-180 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-180 900

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

7 750 067

TOTALT

7 750 067

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

Bygninger

10 748 960

Tomt

43 416

TOTALT

10 792 376

Resultatanalyse 2024

Ringgatens Byggeselskap As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 700 215	3 765 000	64 785	2 %
Andre inntekter	49 954	0	-49 954	100 %
Sum driftsinntekter	3 750 169	3 765 000	14 831	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 892	-90 000	-69 108	77 %
Styreonorar	-154 001	-155 000	-999	1 %
Avskrivninger	-16 968	0	16 968	100 %
Revisjonshonorar	-8 775	-13 000	-4 225	33 %
Forretningsførerhonorar	-125 848	-123 500	2 348	-2 %
Konsulentonorar	-14 653	-40 000	-25 347	63 %
Drift og vedlikehold	-639 855	-555 000	84 855	-15 %
Forsikringer	-287 194	-281 000	6 194	-2 %
Kommunale avgifter	-809 522	-801 847	7 675	-1 %
Energi/fyring	-104 894	-110 000	-5 106	5 %
TV-anlegg/bredbånd	-369 288	-340 500	28 788	-8 %
Andre driftskostnader	-436 658	-334 500	102 158	-31 %
Sum driftskostnader	-2 988 548	-2 844 347	144 201	-5 %
Driftsresultat	761 621	920 653	159 032	17 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	27 290	0	-27 290	100 %
Finanskostnader	-537 225	-570 000	-32 775	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-509 935	-570 000	-60 065	11 %
Årsresultat	251 686	350 653	98 967	28 %

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 646594. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasaderehabilitering/tak	
2016	Oppgrdaering i bakgården	Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015	Rehabilitering av pipeløp	
2013	Reparasjon av tak	
2012	Nye porttelefoner	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangene	Rest malerarbeid i oppgangene Utskifting av entredører
2010	Diverse arbeider	Oppussing av oppgangene Montert varmekabler i takrenner
2008	Viktige prosjekter:	- Brannsikring, montering av redningslinjer - Oppussing av bakvegg - Skiftet dører i trapperom - Ettersyn og reparasjon av tak - Utskifting av vinduer i 12 leiligheter
2007	Omfattende rehabilitering:	- Nye balkonger (56 leiligheter) - Nye vinduer (fullføres 2008) - Ny port mot Fjellgata - Brannsikring (nye pulverapparater + montering av nye brannselser) - Oppgraderin av lek-/fellesareal - Fullført utskifting av kjellerdører - Full rehabilitering av lysnette på loftene
2006	Diverse vedlikehold	- Oppussing og maling av oppgangene - Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter) - Utskifting av alle kjellerdører til godkjente brannndører
1999	Avsluttet større våtromsrehabilitering	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5645 Selskapsnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS 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 AS

Organisasjonsnummer: 934732014

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Rodeløkka velhus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Styreleder er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i møte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble William Husby Hoven foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Holm

Følgende stilte til valg:

Jonas Holm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Vida Otelie Mikalsen

Viljar Stensaker Stave

Følgende stilte til valg:

Vida Otelie Mikalsen

Viljar Stensaker Stave

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Signe Bekmand Tangen

William Husby Hoven

Følgende stilte til valg:

Signe Bekmand Tangen

William Husby Hoven

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Richard Dillan

Jonas Holm

Cecilie Simonsen Samuelsen

Følgende stilte til valg:

Richard Dillan

Jonas Holm

Cecilie Simonsen Samuelsen



HUSORDENSREGLER 5645 - RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS

Endret på generalforsamlingen 15.05.2008, 16.04.2009 sist endret på generalforsamlingen
01.06.2022.

Rengjøring og vask

Rengjøring og vask av trappeoppganger og fellesrom utføres av et rengjøringsbyrå, såfremt ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet

Vaskeriene

Må bare brukes innenfor de vedtatte vasketidene:

Mandag - lørdag: 08.00 - 22.00

Søndag: 11.00 - 22.00

Det skal ikke vaskes på helligdager og offentlig høytidsdager. Maskinene og rommene skal rengjøres etter bruk. Pass spesielt på å rengjøre lofiltere i tørketrommelen etter bruk. Tørketrommel og tørkerom må være fritt for tøy 1 time etter vasketidens slutt. Bestilling av vasketid foregår på datotavlene som er oppslått i hvert vaskeri. Nøkler til datotavlen følger leiligheten. Nye nøkler kan fås ved henvendelse til styret.

Loftene kan også brukes til tørking av tøy, men tøyet må i så fall være sentrifugert / godt oppvridd slik at det ikke drypper.

Søppel

Søppel legges i søppelkassene i bakgården. Det er ikke tillatt å sette ting utenfor kassene, da dette ikke blir tatt med av renholdsverket.

Balkongene

Grunnet brannsikkerhet er det kun lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.

Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige årsaker henges på innsiden av rekkverket.

Vindseil til balkongen skal bestilles gjennom styret."

Loftene

Loftene skal være avlåst. Pga brannvernregler er det ikke tillatt å bruke stearinlys, fyrstikker eller åpen ild. Det er heller ikke tillatt å sette eiendeler utenfor bodene.

Kjellerne

Kjellerne skal være avlåst. Sykler og barnevogner som settes i kjelleren skal tilhøre de tilknyttede oppgangene, og må ikke settes slik at de hindrer ferdsele. Andre private gjenstander og søppel skal ikke plasseres foran bodene.

Leilighetene

Det indre vedlikeholdet av leiligheten er aksjonærens ansvar. Det må ikke foretas store ominnredninger som f.eks. riving av vegger, flytting av våtrom eller ildsted, uten styrets ettertrykkelige godkjenning. Alt arbeid som utføres må være forskriftsmessig og forsvarlig utført. Det er ikke tillatt på egen hånd å reparere antenneanlegg eller dørtelefoner. Slike feil skal varsles styret. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må installeres forskriftsmessig. Vannskader som skyldes uforskriftsmessig montering eller bruk, er aksjonærens ansvar. Det er ikke tillatt å bruke maskinene før kl. 08 om morgenen, og etter kl. 22 om kvelden. Brannvarsler og brannslukningsapparat er aksjeselskapets eiendom og skal ikke fjerne ved fraflytting av leiligheten. Det samme gjelder andre faste installasjoner.

Bakgården

Bakgården skal være til hygge og nytte for oss alle, unge som eldre. Alle som bruker gårdsrommet må ta hensyn til hverandre. Foring av fugler og husdyr er ikke tillatt på utearealet. Matrester kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr. Parkering av biler og motorsykler er ikke tillatt uten særlig godkjenning fra styret.

Hensyn til naboer

Beboerne skal opptre så hensynsfullt og lite sjenerende som mulig overfor hverandre. Banking og boring skal foregå mellom kl 08.00 og 20.00 på hverdager, inkludert lørdager. Det er ikke tillatt på helligdager eller offentlige fridager. Radio, musikkanlegg og fjernsyn, må ha en lydstyrke som ikke sjenerer naboene. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være alminnelig nattero.

Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.

RINGGATENS BYGGESELSKAP A/S

Vedtekter for Ringgaten Byggeselskap AS, org nr 934 732 014

vedtatt på generalforsamling den 23. mars 2004, endret den 1.juni 2006, 22. april 2010,
sist endret på ordinær generalforsamling den 01. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ringgaten Byggeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe 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 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 180900,- fordelt på 1809 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.

(3) Godkjent aksjonær som innehar 15 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 1 værelse og kjøkken og w.c. Godkjent aksjonær som innehar 17 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 1 værelse, kjøkken, bad og w.c. Godkjent aksjonær som innehar 24 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 2 værelser, kjøkken, bad og w.c. Godkjent aksjonær som innehar 28 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 3 værelser, kjøkken, bad og w.c.

(4) 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.

(5) 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 selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) 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.

(4) 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 nytte 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, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av 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.

(4) Bruksoverlatelse inntil 30 dager per år godkjennes forutsatt at styret informeres med navn og kontaktinformasjon på den som skal benytte boligen, senest 10 dager før bruksoverlatelsen finner sted. Dersom beboer ikke får tilbakemelding om avslag innen 24 timer, anses bruksoverlatelsen som godkjent. Det forutsettes at selskapets vedtekter og husordensregler blir fulgt.

(5) 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, balkongdør og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeieren har det hele og fulle ansvaret for forskriftsmessig installasjon, bruk og vedlikehold av ildsted(er) i sin bolig. Ved evt installasjon av nytt ildsted (ovn, peis eller lignende) forutsettes det bruk av autorisert installatør.

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 nødvendig utskifting av vinduer, herunder 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) 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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 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.

7-3 Styrets vedtak

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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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 et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. 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

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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.

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. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 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

10-2 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.

10-3 Oppløsning

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Ingvild Berg Lemstad

9578-5992-4-3249988

2026-03-08 19:49:05



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
8. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0052/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Christian Michelsens gate 16, 0568 OSLO	Meglerfirma Nordvik Grünerløkka
Selgere Ingvild Berg Lemstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. januar 2023	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: 646594 Forsikret i: If	

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: 2011: Lagt nye gulvfliser og varmekabler på bad. (Info fra tidligere salgsoppgave) 2004/05: Pusset opp bad i regi av aksjelaget.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Fasaderehabilitering/tak 2016: Oppgradering i bakgården Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård. 2015: Rehabilitering av pipeløp. 2013: Reparasjon av tak.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligeletrikeren. Byttet ut samtlige sikringer i sikringsskapet. August 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: 2025/2026: Slipt og lakkert originale tregulv. 2023: Ny vannkran på kjøkkenet. 2016: Fjernet parkett i og fått frem originalt tregulv.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrappport vedlagt leiligheten for salg i 2022. Har også utformet egen takstrappport i forbindelse med salg av leiligheten i 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport fra salg i 2022. Takstrappport som forberedelse til salg i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0052/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Ingvild Berg Lemstad

Dato

2026-03-08


Identifikasjon




Ingvild Berg Lemstad




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




Adresse Christian Michelsens gate 16, 0568 OSLO	
Dato for energimerking 03.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265812
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80560850
Gårdsnummer 227	Bruksnummer 25
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1932	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 54,0 m²	Oppvarmet bruksareal 54,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 205,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 205,02 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 678 kWh
---	---



Christian Michelsens gate 16, 0568 OSLO



Detaljering

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



Christian Michelsens gate 16, 0568 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 tilsvarende 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 11: Reduserer innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Ansøddes
7 Tegninger

N. D.



Ferdig attestert 22-9-1934

Expeditions-Dokument

angaaende *våningshus*

paa Matr.-No. 16 Ringgaten (bygn. blokk 58.)

Indlevert 13. februar 1932

Attestert

Duplikat sendt kramboisør

Overendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa- hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak- væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Oslo.
Kristiansia den 15. febr. 1932.

Skinnarum.

Bygningschefen jr. nr. 219
mott. 16 FEB 1932

Opmaalingsschefen jr. nr. 169
mott. 17 FEB 1932

*Sendes hr. reguleringschefen.
Herfor er indkommet anmodning om
opdeling i enkelte matr. No. men er delvis
planen ikke oppbevart.*

Oslo oppmålingsvesen 18/2 - 1932

Skinnarum

Eskildsen

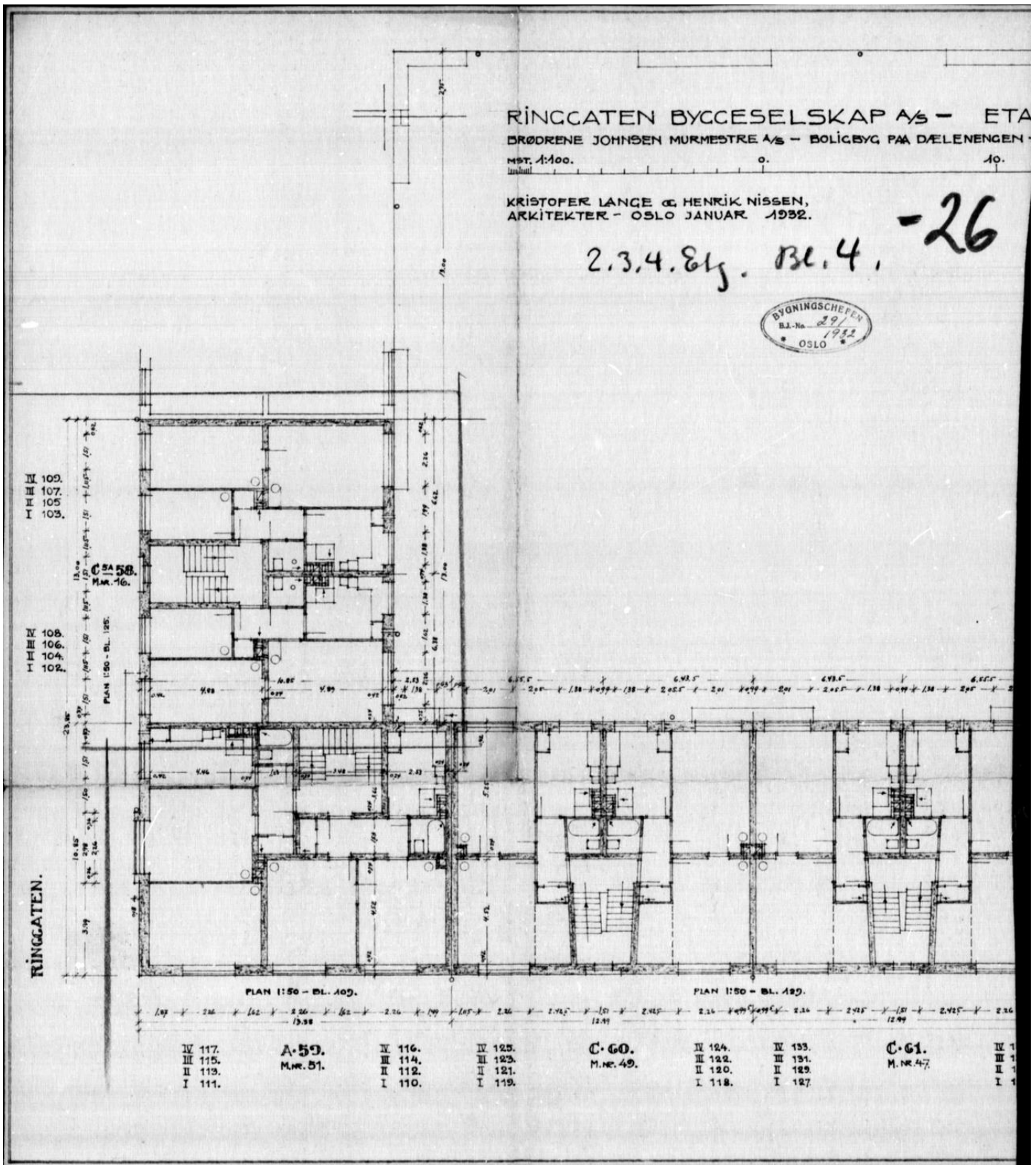
RINGGATEN BYGGESELSKAP A/S - ETA
 BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S - BOLIGBYG PÅ DÆLENEGENEN

MS. 1:100.

10.

KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN,
 ARKITEKTER - OSLO JANUAR 1932.

2.3.4.84. Bl. 4. -26



IV 109.
 III 107.
 II 105.
 I 103.

IV 108.
 III 106.
 II 104.
 I 102.

C 5A
 M.NR. 58.
 MAR. '16.

PLAN 1:50 - BL. 125.

PLAN 1:50 - BL. 109.

PLAN 1:50 - BL. 109.

IV 117.
 III 115.
 II 113.
 I 111.

A-59.
 M.NR. 51.

IV 116.
 III 114.
 II 112.
 I 110.

IV 125.
 III 123.
 II 121.
 I 119.

C-60.
 M.NR. 49.

IV 124.
 III 122.
 II 120.
 I 118.

IV 133.
 III 131.
 II 129.
 I 127.

C-61.
 M.NR. 47.

IV 1
 III 1
 II 1
 I 1



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

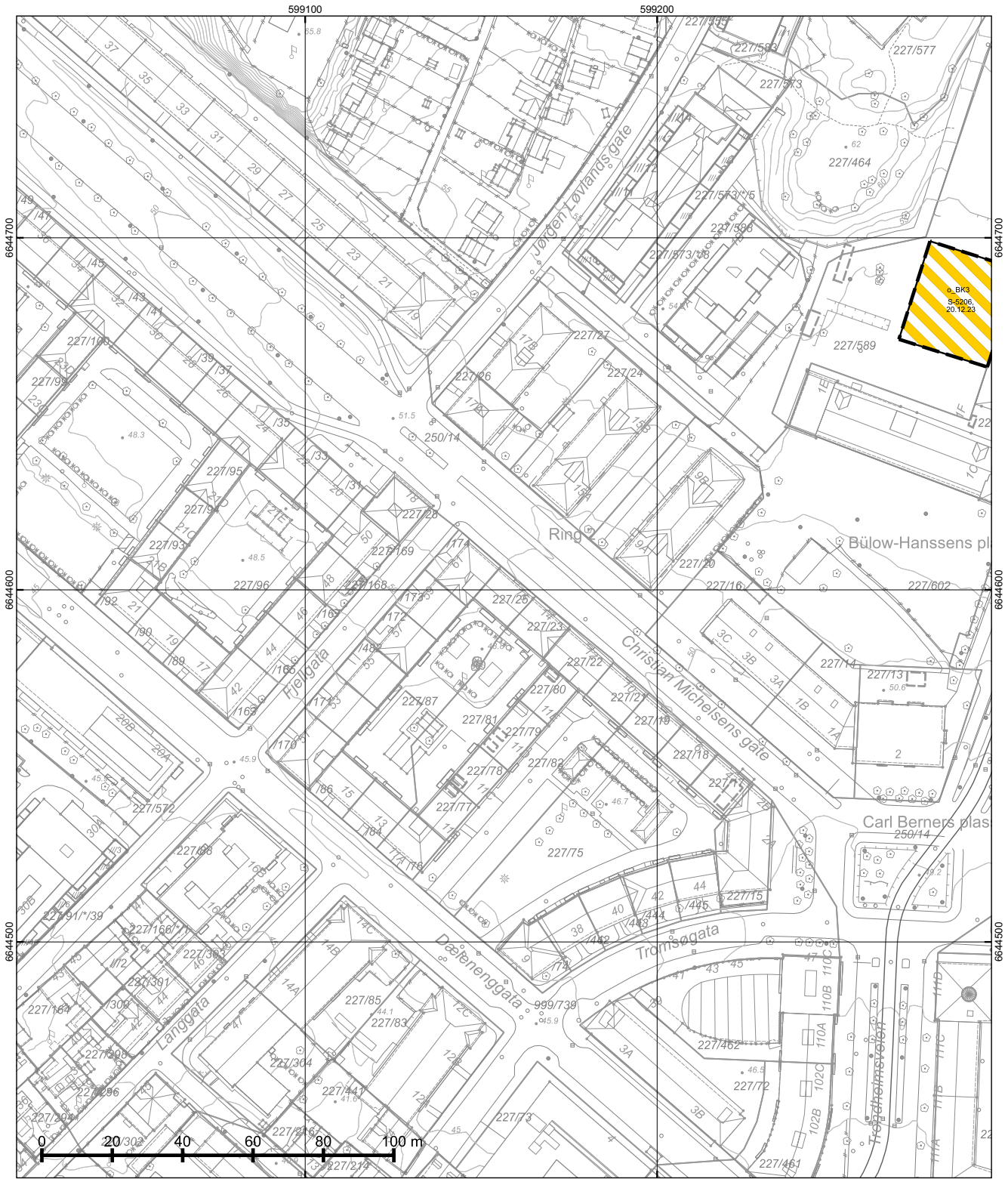
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>


Informasjon om kommuneplanen finner du på:

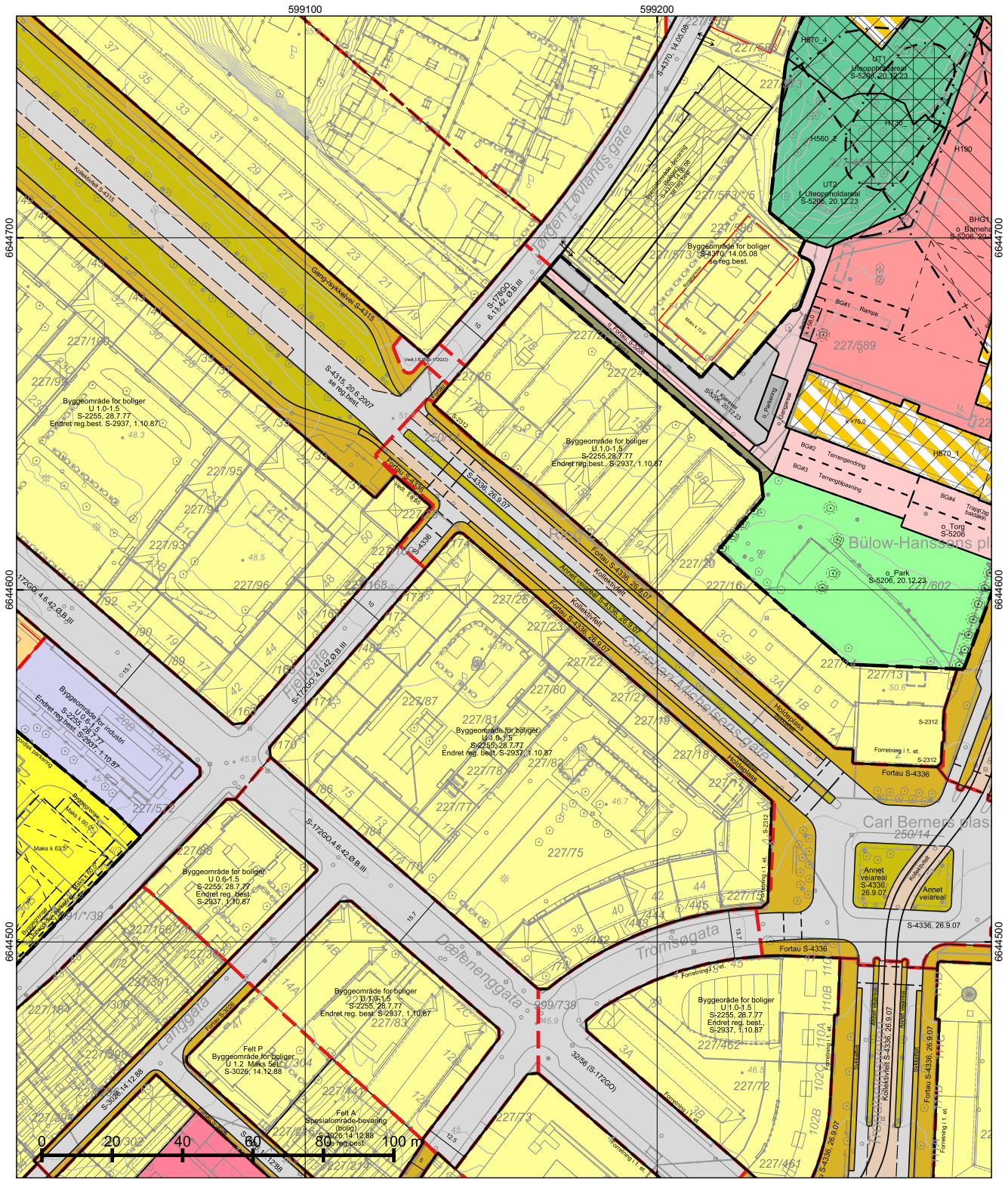
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154120/ 86528075</p> <p>Adresse: Christian Michelsens gate 16</p> <p>Gnr/Bnr: 227/25</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	


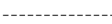
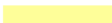





















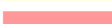







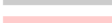

























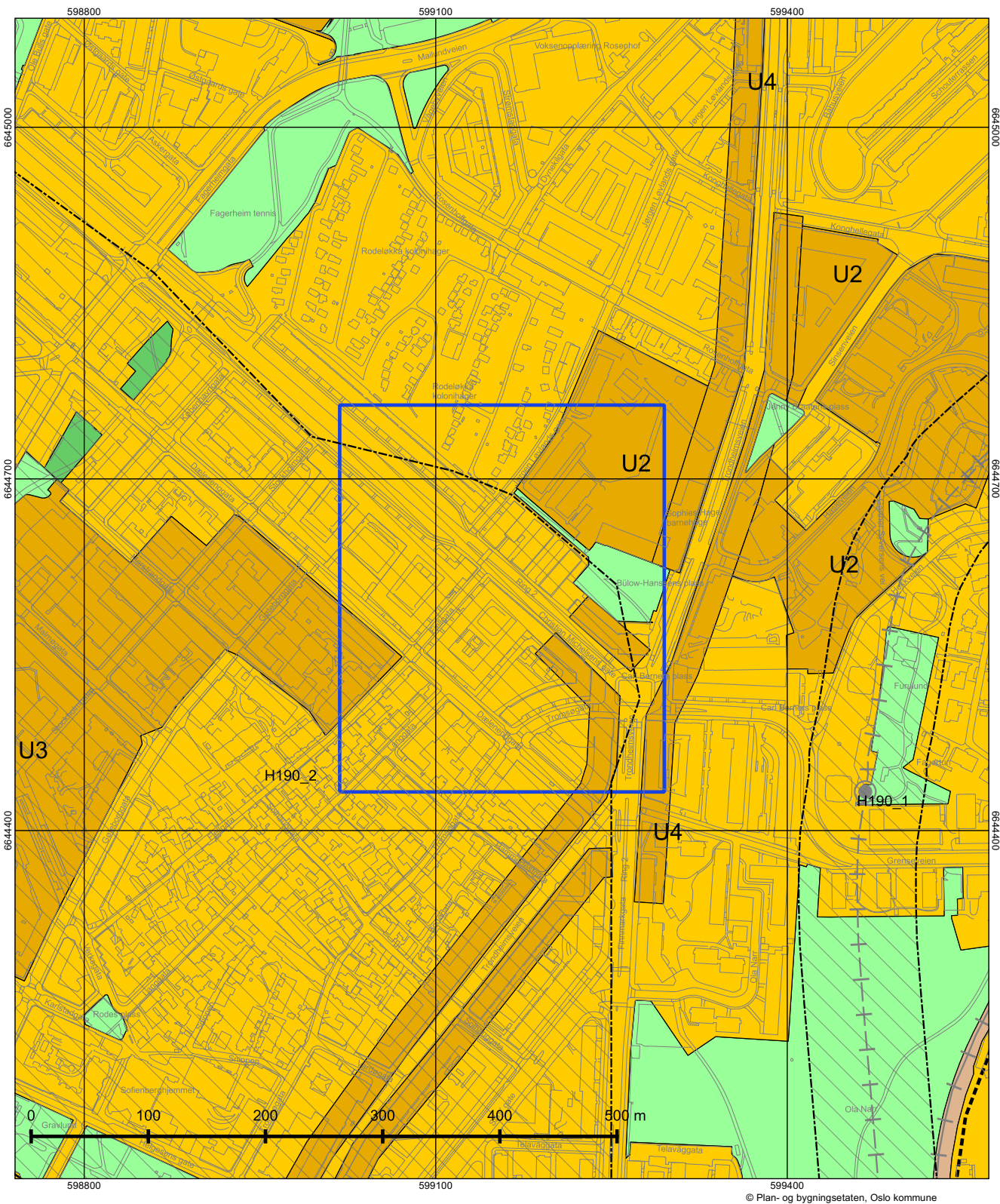
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154120/ 86528075</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Christian Michelsens gate 16</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 227/25</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	144 - Forr./bolig		312 - Fortau
	150 - Industri m.tilh.anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	180 - Kolonihage		913 - Formålgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		934 - Regulert trikkespor
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (ny lov)
	1161 - Barnehage		RpRegulertHøyde
	1600 - Uteoppholdsareal		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2013 - Torg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2080 - Parkering		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Inn-/utkjøring
	RbBevaringGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154120/86528075
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Firmaattest

Organisasjonsnr: 934 732 014
Navn/foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
06.03.2026

Organisasjonsnummer: 934 732 014

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 04.05.1932

Overført til
Foretaksregisteret: 05.04.1989

Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 180 900,00

Styre:
Styrets leder: Jonas Soo Holm
Fjellgata 55
0566 OSLO

Styremedlem: Heidi Dyrhaug
Ragnhild Olsen Hvoslef
Ole Magnus Drægni
Viljar Stensaker Stave
Vida Otelie Mikalsen

Varamedlem: Signe Bekmand Tangen
William Husby Hoven

Signatur: Styrets formann tegner sammen med
et styremedlem i
selskapet.

Revisor: Godkjent revisjonsforetak
Organisasjonsnummer 993 606 650
BDO AS
Bygdøy allé 2
0257 OSLO

Regnskapsfører: Godkjent regnskapsforetak
Organisasjonsnummer 934 261 585
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Vedtektsfestet formål: Boligaksjeselskap som har til
formål å skaffe aksjeeierne
bruksrett til egen bolig i
selskapets eiendom (boret) og å
drive virksomhet som står i
sammenheng med denne.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Christian Michelsens gate 16 0568 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Sebastian Qvigstad

Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

