

Christian Michelsens gate 14



Velkommen til

Christian Michelsens gate 14



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Carl Berner / Rodeløkka

Lys og superkoselig 3-roms med solrik balkong vendt mot nydelig bakgård| Internett og v.vann|Pipeløp| Veldrevet aksjelag

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	215 312,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 479 505,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 011,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til meget innbydende og superkoselig 3-romsleilighet med attraktiv beliggenhet sentralt på Rodeløkka. Her bor du med kort avstand til yrende byliv på Grunerløkka, med nærhet til restauranter, kaféer og shopping. Det er gangavstand til både T-bane, trikk og buss!

Kvaliteter:

- Meget tiltalende og gjennomført 3-roms
- Sørvestvendt balkong vendt mot prisbelønnet bakgård
- Gjennomgående god planløsning
- Nytt gulv og malte overflater 2025
- Flott kjøkken, delvis adskilt i eget hjørne
- Pipeløp, peis kan innstalleres om ønskelig
- Nyere vinduer 2010
- Godt drevet aksjeselskap
- Vinner av hagepris 2023
- IN-ordning, felleskostnadene kan reduseres til kr 4 059,-
- Mulighet for rask overtagelse
- Varmtvann og internett
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Kjeller- og loftsbod

Arealer og innhold

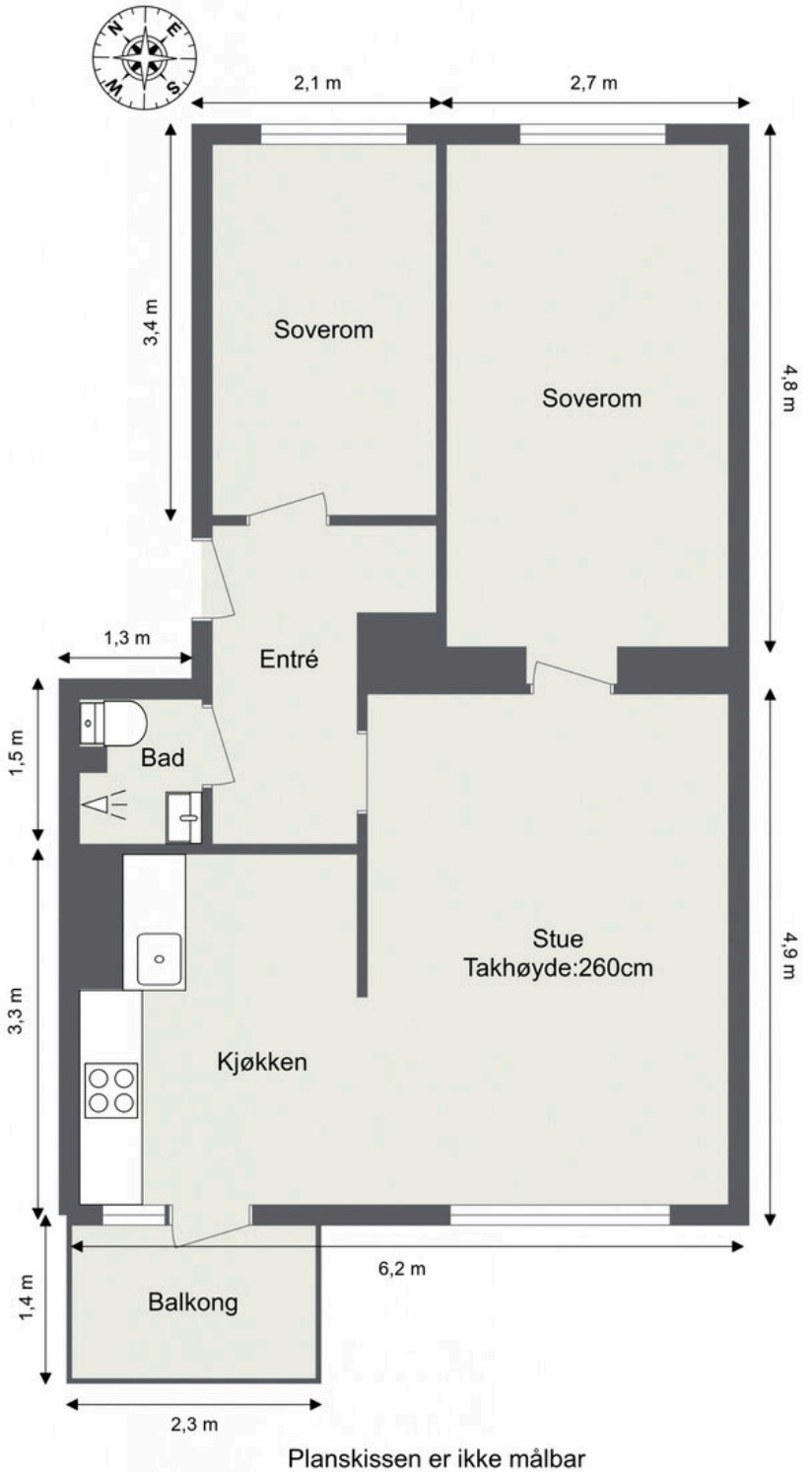
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, soverom, soverom 2, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjeller på 4,4 kvm og bod på loft på 3 kvm
Total BRA: 7 kvm.

Christian Michelsens gate 14
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Forklaring av bilde/rommet














































James
Baldwin


















Hagepris
BESTE HAGE 2023
STØRST FOKUS PÅ BIOLOGISK MANGFOLD
Dælenenggata 11
Oslo


VILLA PARADISO


INGEN KINO




5
Rødelokkens Treskofabrikk
ALT I
TREBUNN
SKOTØY
REPARASJONER
UTSALG
INDRE GÅRD




CARL BERNERTORG
coop mega
7-22 (8-21)
Kaffebrenneriet
VELKOMMEN
coop mega
MESTER GRØNN
50%

Christian Michelsens gate 14

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	**12 min** 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	**12 min** 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	**13 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	**16 min** 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**15 min** 1.2 km
Hersleb videregående skole		**15 min**

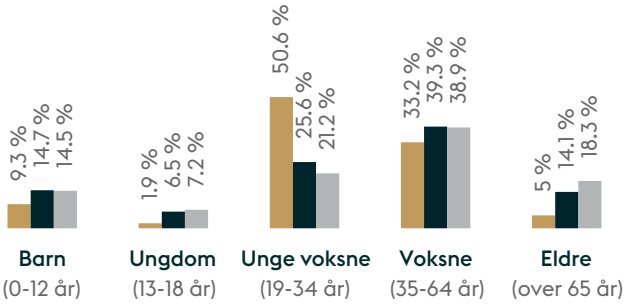
Offentlig transport

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...	84 barn	**3 min** 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	53 barn	**3 min** 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	**5 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

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

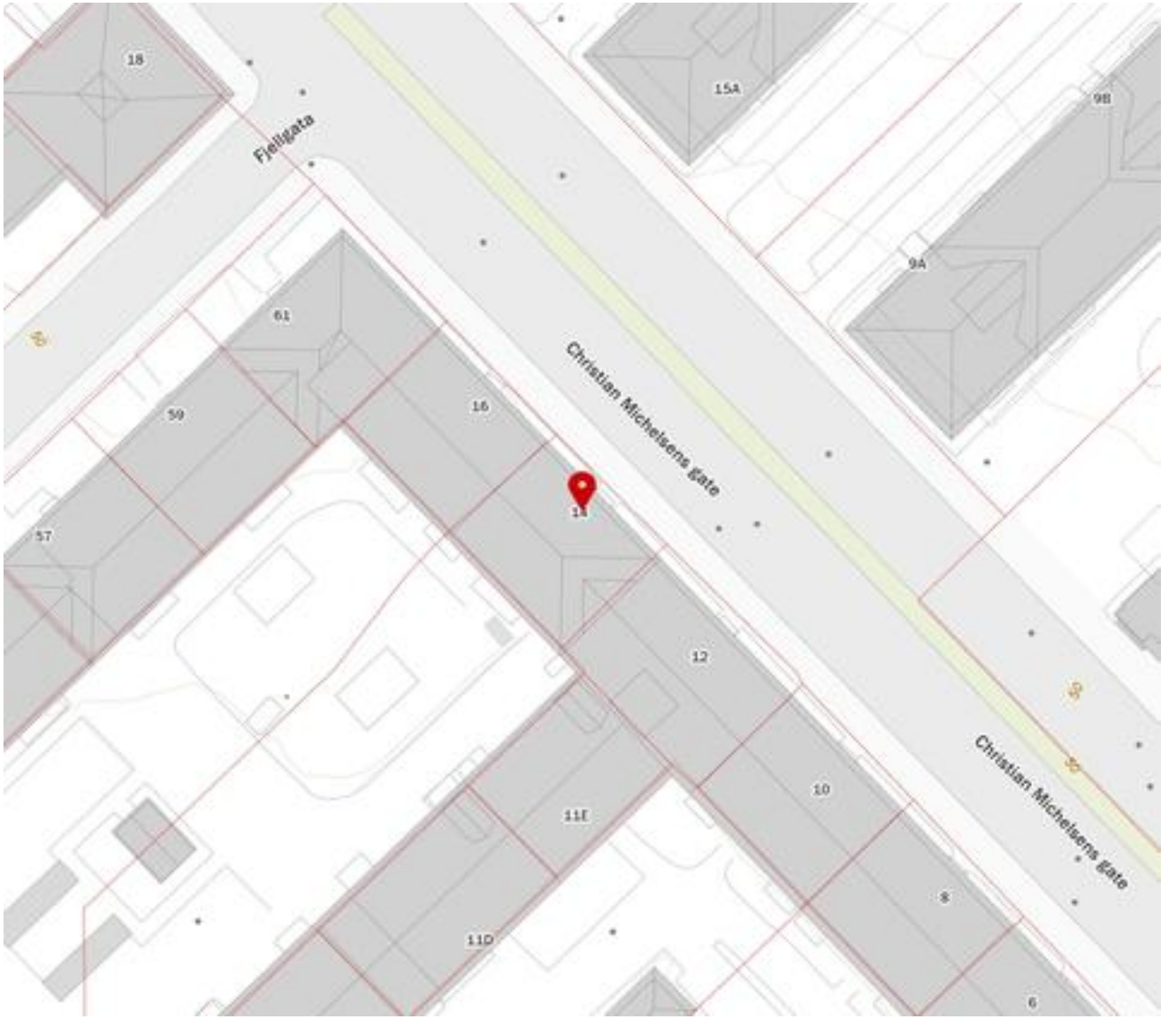
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Christian Michelsens gate 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0300/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Mai Juliett Butters Amundsen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
215 312,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 465 312,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 479 505,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 488 805,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, soverom, soverom 2, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Bod i kjeller på 4,4 kvm og bod på loft på 3 kvm
Total BRA: 7 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller på ca. 4,4 kvm - og en loftsbod på ca. 3 kvm.

Standard

Entré
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng og oppbevaring. Rommet gir et ryddig førsteinntrykk og har praktiske fliser på gulv. Overflater i lyse, nøytrale toner gir et moderne uttrykk og skaper en lun atmosfære.

Bad
Stilrent bad med fliser på gulv og vegg, samt malte plater i himlingen. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og toalett. Badet har naturlig ventilasjon. Badet ble pusset opp i 2005 i regi av aksjelaget.

Stue
Stua er leilighetens naturlige samlingspunkt, og er et sosialt oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. Rommet har en behagelig atmosfære, med god plass til både sofagruppe og spiseplass.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på 3 kvm, vendt mot rolig bakgård.

Kjøkken
Moderne og innbydende kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og hvite fliser med klassisk fugemønster. Kjøkkenet er både stilrent og funksjonelt, og det er godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og kullfilterventilator.

Soverom
Leiligheten har 2 soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fargevalgene gir rommene en lun atmosfære.

Parkering

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

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

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Neptun VVS utførte våtromsrehabilitering for aksjelaget i 2004/2005. Prosjektledelse ved AF gruppen. Soilrør ble byttet og alle våtrom ble oppgradert. Selskapet fikk også felles varmtvannsberedere. Disse skal forøvrig byttes i 2025/2026 iht. vedtak fra generalforsamlingen. Styret jobber med dette nå.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neptun VVS - 2005.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har en perm med dokumentasjon fra arbeidet som ble utført i 2004/2025. Det finnes ikke digitalt.

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: Tak, fasade, og piper over tak ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2022. Arbeidet ble gjort av Oslo Entreprenørbedrift. Balkongene ble bygget av Balkongteam i 2011.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-installasjon Drammen utførte arbeid på elanlegget i fellesarealene i 2017. Bytte av innmat i underfordelinger for 8 sikringsskap til fellesstrøm og 6 vaskerier. Gamle stikkontakter i fellesarealer ble byttet og alle oppgangene og fellesarealer fikk LED-lamper. Det har ikke blitt utført elarbeid inne i leiligheten mens den har vært i min fars eie. Leilighetene fikk automatsikringer og oppgradert sikringsskap av firmaet Elektro Sivert, men det var før jeg satt i styret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Fellesarealer er kontrollert, men det har ikke blitt gjennomført kontroller i leilighetene.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neptun VVS gjennomførte vårtromsrehabilitering med prosjektledelse fra AF- gruppen i 2004/2005. Da ble alle soilrør og bad oppgradert.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Entreprenørbedrift bygget ut loftet i forbindelse med tak/fasadeprosjektet i 2022. Dokumentasjon finnes i saken hos PBE - 202011203 - Byggesak.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget har kun naturlig ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirma Putz AS har malt alle flater i leiligheten i august 2025. De har også lagt nytt Berry Alloc laminatgulv i hele leiligheten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret måler radon i kjellere på roterende basis (8 oppganger). Siste måling fra Christian Michelsens gate 14 var i 2017/2018. Måleperiode: 01.12.17-19.04.2018 Long Term Avg. 56 Bq/m3 Short Term Avg. 7 days 67 Bq/m3 Short Term Avg. 1 day 50 Bq/m3 Tiltak ikke nødvendig.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke ildsted, men det er mulig å koble på ildsted i stua (pipeløp oppgradert med stålrør).

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
Eventuell kommentar: Kjelleren har alltid vært tørr og fin.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Taket ble utbedret for et par år tilbake og vinduene er også relativt nye.

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

Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har vært utleid de siste fem årene, men vi har ikke fått tilbakemeldinger om hvitevarene. Lampen i kjøleskapet er teipet, jeg antar derfor at dekselet til lampen er løs.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Selskapet fikk utarbeidet en tilstandsrapport i 2017. Mange av feilene påpekt i den er siden utbedret. Selskapet har god vedlikeholdshistorikk.

Byggemåte

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

Byggemåte:
- Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er i god stand.
- Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.
- Balkong av stål med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot sørvest.
- Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
- Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
- Himlinger har overflater av malte plater.
- Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
- Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og unngå økt risiko for fuktskader eller redusert funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Vurdering av avvik: På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevhetene når rommene er tømt for møbler.
Oppretting av gulvet bør vurderes for å unngå problemer med bruk, innredning og eventuelle følgeskader på gulvbelegg eller konstruksjon.
Store høydeforskjeller kan medføre risiko for ujevn slitasje, knirk, oppsprekking i gulvbelegg og redusert bokomfort.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

OBOS Prosjekt AS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 011,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:

- Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto renter: kr 678,34
- Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr 177,56
- Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto renter: kr 393,66
- Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 702,07
- Felleskostnader: kr 3 425,00
- Vedlikeholdsfond: kr 485,00
- Internett: kr 149,00

IN-ordning: Ved innfrielse av fellesgjelden vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 4 059,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 277 500,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 110 000,- pr. 2023

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

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Aksjelaget har vaktmester og hagegruppe.

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

Bygården har fiberinfrastruktur.

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

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

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

Planer i aksjelaget:

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

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

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

Styreleder opplyser om følgende pr. 15.10.2025:
- Det er ingen pågående/planlagte prosjekter.
- Det er ikke planlagt noen nye låneopptak, og heller ikke økning i fellesgjeld og felleskostnader.
- Det har heller ikke vært observert noen skadedyr i aksjelaget.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 215 312,-pr. 14.10.2025

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

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

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

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

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

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

Fellesformue

Kr 32 814,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6597951

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 159 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Christian Michelsens Gate 14 har attraktiv beliggenhet i en populær bygård på Carl Berner ved Rodeløkka / Dælenenga. Her får du gangavstand til alt av byens fasiliteter. Beliggenheten er tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til yrende folkeliv og nærliggende bydeler.

Dette er et spennende og sjarmerende område med sin gamle trehusbebyggelse og klassiske gårder, sammen med det nye og moderne. Carl Berner har de siste årene blitt et nytt, populært område med mange spennende tilbud. Carls "storstua på Carl Berners plass" er nesten 3000 kvm. med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre (https://www.carls.no/). Her arrangeres det blant annet live-podder og innspilling av Humoretaten.

Like ved leiligheten ligger de hyggelige nabolags kaféene KaffeLykke og Art Bar. Nylig har Mjøl åpnet nytt bakeri, hvor de selger fantastisk bakst, kaffe og mer. Vi må også nevne Bob the Bagel - en nabolagsfavoritt. For matelskere finner du den eksklusive restauranten Hot Shop som absolutt er verdt et besøk.

Det er kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, i tillegg til lekeplass, tennisanlegg og flere treningssentre m.m. Omkringliggende områder innbyr også til rekreasjon. Torshovdalen ligger en liten spasertur unna og byr på flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her.

Videre er det kort vei til Rodeløkka kolonihager og Ola Narr. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr og ned til Kampen park. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner og midt i parken ligger Tøyenbadet med store utendørs basseng og vannsklier. Vinterstid er det fine akebakker. Hvert år i august arrangeres Øyafestivalen i parken. Botanisk Hage er kanskje områdets fineste park. Populære Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris og Kiwi. Carl Berner Passasjen og Carl Berner Torg ligger et steinkast unna, som byr på matbutikker, apotek, vinmonopol, kafé, optiker m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Nye Løren Torg et godt utvalg av butikker og kafeer. På tomten til Økernsenteret planlegges Norges største kjøpesenter. En kort T-bane- eller biltur unna ligger Storo Storsenter.

Populære Grünerløkka ligger bare en spasertur unna, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter og forretninger. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre, alt finner du i nærmiljøet. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringssenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Døgnvill og Smelteverket.

Meget gode kollektivmuligheter med T-bane, trikk og buss fra Carl Berner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering bad, datert 2005.
- Rehabilitering av skorsteiner, datert 2017.
- Riving av brannbalkonger, datert 2021.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærheten:
Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402
Saksnummer: 202509137

Tromsøgata 38 og 40 - christian Michelsens gate 6 og 8 - Bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter
Saksnummer: 202509044

Christian Michelsens gate 4 - Bruksendring av loft til boareal for underliggende H0401
Saksnummer: 202302516

Dælenenggata 11 E - søknad om ferdigattest på henlagt sak - Oppføring av 4 balkonger
Saksnummer: 202505805

Dælenenggata 11 D - Bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202206277

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/23:
29.08.1933 - Dokumentnr: 942619 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

29.08.1933 - Dokumentnr: 942620 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

17.10.1933 - Dokumentnr: 942759 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
FORBUD MOT SALG AV EIEND. PÅ BEST. VILKÅR
KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKLKE FRA
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1933 - Dokumentnr: 900338 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 10B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid

avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 54 653,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 148,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 143 641,- 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 18. oktober 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Vedlegg

Christian Michelsens gate 14

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3571 **Referansenummer:** CO8292

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Caroline Ephraim Nordvik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt bygård bygget av mur/ betong på 5 etasjer med bærende konstruksjon i betong, Fasade av teglstein og saltak konstruksjon tekket med takstein.
Leiligheten ligger i 3 etg og holder normal standard med bl.a. bad med varme. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er i god stand.

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.

Balkong av stål med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot sørvest.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler er fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om.
Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong og malte plater på bad.
Overflater er nylig oppgradert.
Gulv i gangen har stedvis svelling i skjøter.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det ble målt 25mm skjevhet i stue og 36mm på kjøkkenet.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Boligen har mursteins pipe som ble rehabilitert i 2016. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, til luft under døren.
innredning har svelling og skade.
Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fukt målinger. Målinger med fukt indikator viser ingen unormale verdier/forskjeller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Kjøkkenet har mindre skader.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

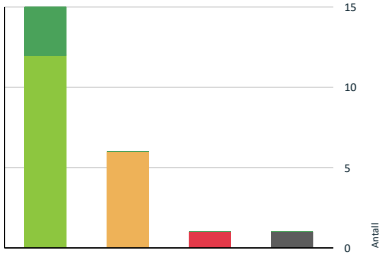
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

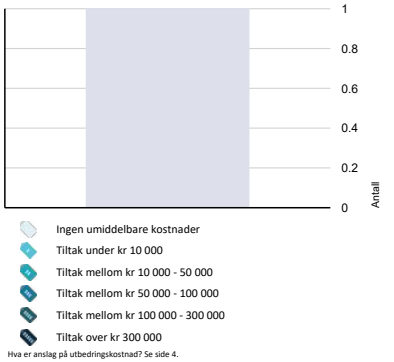
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Siden det kun er naturlig avtrekk på badet og kun kullfilter på kjøkkenet er ventilasjon gitt TG2

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

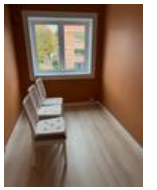
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er i god stand.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stål med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot sørvest.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler er fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om.
Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong og malte plater på bad.
Overflater er nylig oppgradert.
Gulv i gangen har stedvis svelling i skjøter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det ble målt 25mm skjevhet i stue og 36mm på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevhetene når rommene er tømt for møbler.
Oppretting av gulvet bør vurderes for å unngå problemer med bruk, innredning og eventuelle følgeskader på gulvbelegg eller konstruksjon.
Store høydeforskjeller kan medføre risiko for ujevn slitasje, knirk, oppsprekking i gulvbelegg og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe som ble rehabilitert i 2016. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, til luft under døren.
innredning har svelling og skade.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall til sluk 1-100 og høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluke, under på støpen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE 3 > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Innredning har svelling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og unngå økt risiko for fuktskader eller redusert funksjon.





ETASJE 3 > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

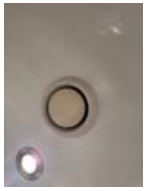
Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det er ikke lov å installere mekanisk avtrekk til felles sjakt.

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fukt målinger. Målinger med fukt indikator viser ingen unormale verdier/forskjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har mindre skader.





ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Det er ikke lov å montere mekanisk avtrekk til yttervegg.
Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Siden det kun er naturlig avtrekk på badet og kun kullfilter på kjøkkenet er ventilasjon gitt TG2

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG RI Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	54	7		61	3
SUM	**54**	**7**			**3**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.
Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 3,4m2
Bod i kjeller 4,4m2 og på loft 3m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue: 260cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	7

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	23		0	159.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Christian Michelsens gate 14

Hjemmelshaver
Ringgaten Byggeselskap 2 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Den sentrale og populære beliggenheten gir kort vei til alle fasiliteter, offentlig kommunikasjon og flere av byens vakreste parker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til målet i Grünerløkka. Chr. Michelsens gate 14

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	17.10.2025	Mindre endring
3	17.10.2025	
4	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 23
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CO8292

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amundsen, Mai Juliett Butters	9578-5994-4-497653	2025-10-17 15:20:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0300/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Michelsens gate 14, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mai Juliett Butters Amundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Chris Butters

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6597951
Forsikret i: Tryg

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: Neptun VVS utførte våtromsrehabilitering for aksjelaget i 2004/2005. Prosjektledelse ved AF-gruppen. Soilrør ble byttet og alle våtrom ble oppgradert. Selskapet fikk også felles varmtvannsberedere. Disse skal forøvrig byttes i 2025/2026 iht. vedtak fra generalforsamlingen. Styret jobber med dette nå.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neptun VVS - 2005

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har en perm med dokumentasjon fra arbeidet som ble utført i 2004/2025. Det finnes ikke digitalt.

---

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: Tak, fasade, og piper over tak ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2022. Arbeidet ble gjort av Oslo Entreprenørbedrift. Balkongene ble bygget av Balkongteam i 2011.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco gjennomførte dreneringsprosjekt i indre bakgård mot grunnmuren i 2020.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-installasjon Drammen utførte arbeid på elanlegget i fellesarealene i 2017. Bytte av innmat i underfordelinger for 8 sikringsskap til fellesstrøm og 6 vaskerier. Gamle stikkontakter i fellesarealer ble byttet og alle oppgangene og fellesarealer fikk LED-lamper. Det har ikke blitt utført elarbeid inne i leiligheten mens den har vært i min fars eie. Leilighetene fikk automatsikringer og oppgradert sikringsskap av firmaet Elektro Sivert, men det var før jeg satt i styret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Fellesarealer er kontrollert, men det har ikke blitt gjennomført kontroller i leilighetene.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neptun VVS gjennomførte våtromsrehabilitering med prosjektledelse fra AF-gruppen i 2004/2005. Da ble alle soilrør og bad oppgradert.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Entreprenørbedrift bygget ut loftet i forbindelse med tak/fasadeprosjektet i 2022. Dokumentasjon finnes i saken hos PBE - 202011203 - Byggesak.

---

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

Eventuell kommentar: Bygget har kun naturlig ventilasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirma Putz AS har malt alle flater i leiligheten i august 2025. De har også lagt nytt Berry Alloc laminatgulv i hele leiligheten.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret måler radon i kjellere på roterende basis (8 oppganger). Siste måling fra Christian Michelsens gate 14 var i 2017/2018. Måleperiode: 01.12.17-19.04.2018 Long Term Avg. 56 Bq/m3 Short Term Avg. 7 days 67 Bq/m3 Short Term Avg. 1 day 50 Bq/m3 Tiltak ikke nødvendig.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke ildsted, men det er mulig å koble på ildsted i stua (pipeløp oppgradert med stålrør).

---

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

Eventuell kommentar: Kjelleren har alltid vært tørr og fin.

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

Eventuell kommentar: Taket ble utbedret for et par år tilbake og vinduene er også relativt nye.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har vært utleid de siste fem årene, men vi har ikke fått tilbakemeldinger om hvitevarene. Lampen i kjøleskapet er teipet, jeg antar derfor at dekselet til lampen er løs.

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: Selskapet fikk utarbeidet en tilstandsrapport i 2017. Mange av feilene påpekt i den er siden utbedret. Selskapet har god vedlikeholdshistorikk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0300/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Amundsen, Mai Juliett Butters

Dato
2025-10-17

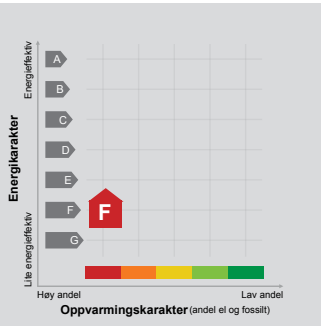
Identifikasjon

bankID Amundsen, Mai Juliett Butters

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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 14
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560834
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-179795
Dato	14.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Christian Michelsens gate 14	80560834	H0301	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1933

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.1.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	113,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	182,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 341 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	224,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 222 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	224,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 341 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 221 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 120 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 341 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,1 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0300/25 . Vår ref.: 5531-1-99 Dato: 14.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
Organisasjonsnr:	933774988
Aksjonær:	Butters, Christopher Peter
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	99
Aksjeboenhetsnumer:	00029
Adresse:	Christian Michelsens Gate 14, 0568 OSLO
Aksjenummer:	253-280
Gnr.	227
Bnr.	23

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6597951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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: 6 010,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto renter	678,34	
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto avdrag	177,56	
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto renter	393,66	
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto avdrag	702,07	
Felleskostnader	3 425,00	
Vedlikeholdsfond	485,00	
Internett	149,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	689,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 423,-
Annen formue:	32 814,-
Gjeld:	223 754,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207547557
Restsaldo:	78 688,25
Kapitalkostnader:	1 050,61

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207994820
Restsaldo:	136 624,06
Kapitalkostnader:	838,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215 312,31,-, 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 Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 424893

5531-1-99 Oslo:14.10.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS	org.nr: 933774988
Boligens adresse:	Christian Michelsens Gate 14, 0568 OSLO, 0568 OSLO	bolig nr: 99
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	polise nr: 6597951
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Butters, Christopher Peter	09.12.1950

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	2800	253-280	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 424893

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
30.04.2021	Sparebank 1 Smn	122	AVTALEPANT

RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Ringgatens Byggeselskap II AS

Organisasjonsnummer: 933774988
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mai kl. 09:00 til 12. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Eirik Bergheim og Mai Amundsen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

I forkant av årets generalforsamling hadde valgkomiteen planlagt å foreslå varamedlem Sondre Nyrén Gogstad som nytt styremedlem, men navnet hans ble glemt i sakspapirene. Derfor har vi nå valgt inn et styremedlem for lite.

Sondre ønsker å stille til gjenvalg og styret synes han har gjort en god innsats som varamedlem i året som har gått. Styret foreslår derfor at han velges inn som styremedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sondre Nyrén Gogstad (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Nyrén Gogstad

Transaksjon 09222115557492620501 Signert MJBA, EB, SKS2

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jostein Gundersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Trafikksikkerhet i bakgården

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

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

Installasjon av asfalterte fartshumper.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Utredning om omgjøring til borettslag

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

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

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

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

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

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

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

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

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

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

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

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

Ny innstilling er:

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

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

Hanne Haugrønning, Christian Michelsensgate 10

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

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Eva Mørk
Pia Neegaard
Thea Sønstelie

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

Følgende stilte til valg:
Mai Amundsen
Hanne Haugrønning

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5531
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Velkommen til generalforsamling i RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5531

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jostein Gundersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Trafikksikkerhet i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Installasjon av asfalterte fartshumper.

Sak 6

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

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

Sak 7

Utredning om omgjøring til borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

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

Sak 8

Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Bereder med innvendig lekkasje.jpg

5. Bereder med utvendig lekkasje.jpg

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Ny innstilling er:

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

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

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

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

Styret velger leder under konstituerende styremøte.

Mvh. Valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Eva Mørk
- Pia Neegaard
- Thea Sønstelie

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

- Hanne Haugrønning
- Mai Amundsen

Styrets årsrapport

Hovedoppgaver i styreperioden 2024-2025

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

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

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

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

Følgende prosjekter har vært gjennomført av styret i perioden:

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

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

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

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

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

Prosjekt maling av oppganger

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

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

Viktige oppgaver i den kommende perioden:

- Skifte ut selskapets varmtvannsberedere

- Oppfølging av andre saker fra generalforsamlingen

- Opplæring av nye styremedlemmer

Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

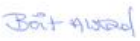
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.03.2025
Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Teo Hadzic — Torjus Tessnes Øien — Nikolai Alfsen Fullman

Eva-Charlotte A Mørk — Ingrid Skrede

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 497 562**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
REHABILITERING

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

NOTE: 15
REHABILITERING II

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

En oversikt over små og store prosjekter de siste årene

2024

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

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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

2019

- Ny lekeplass med bordtennisbord

2018

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

2017

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

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

- Bygget balkonger over portalen
- Nye dørtelefoner i alle leilighetene

2011

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

2010

- Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005

- Våtromsrehabilitering
- Elektrisk anlegg oppdatert

2002

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





Akrivbilde fra da alt var relativt nytt!

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

NOTAT
5531 RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

VURDERING – OMDANNING TIL BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

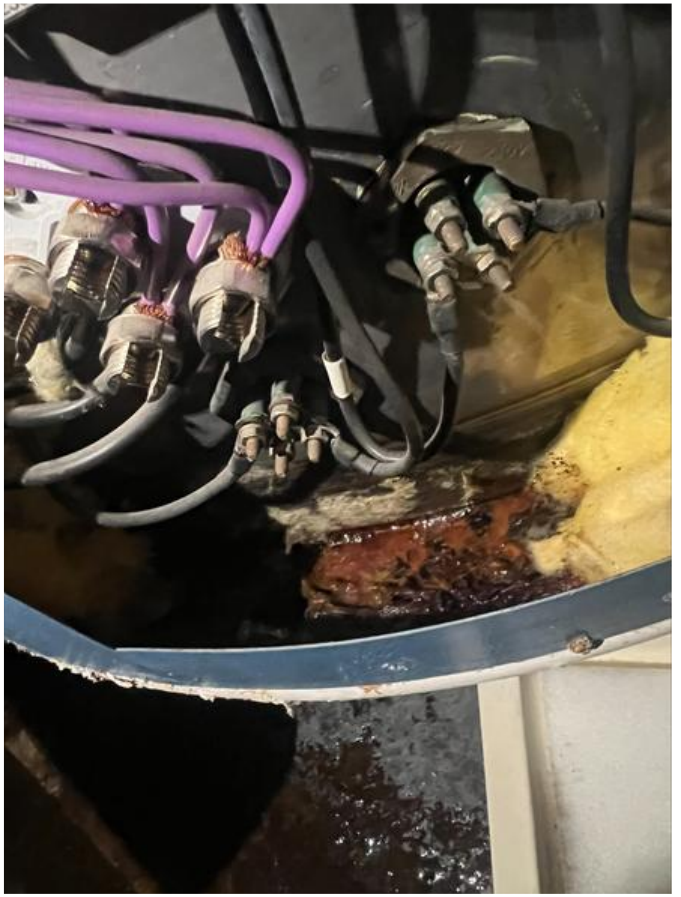
Bistand og fakturering
Undertegnede kan bistå styret med samtlige ovennevnte prosesser.
For bistand faktureres det etter medgått tid a kr. 1.530,- per time.

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

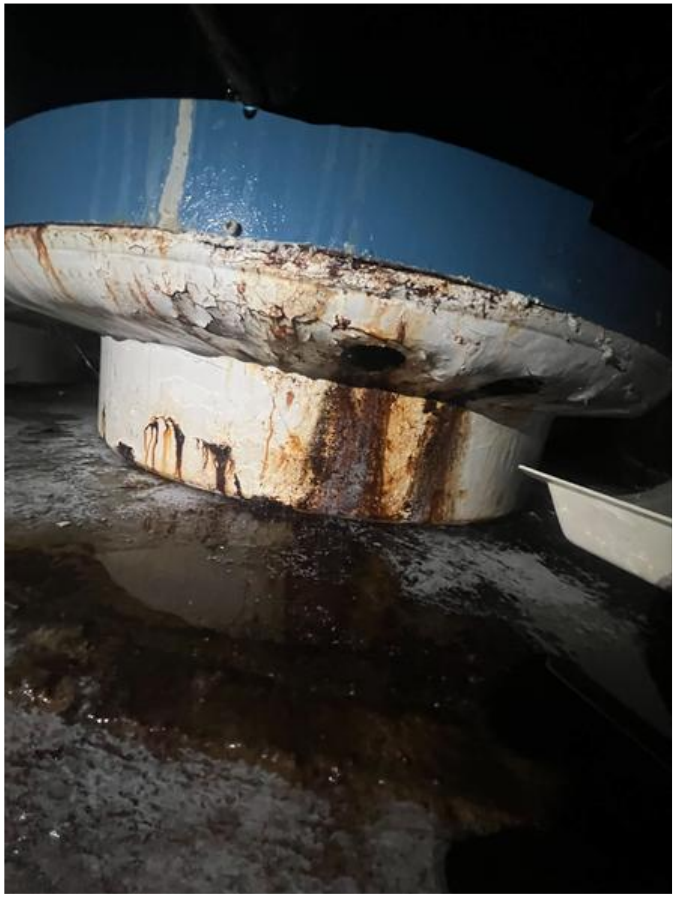
Dersom det er ønskelig med bistand, må styret bekrefte dette til undertegnede.

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

Vedlegg 4 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere



Vedlegg 5 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jostein Gundersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Trafikksikkerhet i bakgården

Installasjon av asfalterte fartshumper.

- ☐ For
- ☐ Mot

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

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Utredning om omgjøring til borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret går ikke videre med å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag. Styret følger opp med OBOS om eventuelle oppfølgingsspørsmål og avklaringer knyttet til informasjonsskrivet, og sørger for at all informasjon gjøres tilgjengelig for beboerne, hvis noen vil ta opp saken igjen i fremtiden.
- ☐ Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.

Sak 8 Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Eva Mørk

☐ Pia Neegaard

☐ Thea Sønstelie

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanne Haugrønning

☐ Mai Amundsen

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Husordensregler for Ringgatens Byggeselskap II AS

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

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

Generelt

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

Ro og orden

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

Orden i fellesarealene

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

Utearealene

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

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

Avfallshåndtering

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

Brannsikkerhet

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

Ventilasjon og vifter

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

Husdyr

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

Ringeklokke- og postkasseskilt

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

Vaskerom

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

Balkonger

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

Utleie

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

Parkering

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

Motorsykler, mopeder og scootere

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

Endring av ordensregler

Endring besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Regler for balkongskjerming i Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på generalforsamling 02.07.2020.

1. **Skjerming på kortsidene**
   Følgende løsninger er tillatt
   a. Uttrekkbar eller fastmontert skjerm i tekstil
   b. Espalier
   c. Pil- eller bambusmatte
   d. Pleksiglass eller glass (kun indre gård)

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

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

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

   Skjerm i pleksiglass/glass skal i best mulig grad etterligne skilleveggene på de doble balkongene i indre gård. Selskapet har fått priser på slike skjermer fra Altiglass, men andre leverandører kan brukes. Absolutte krav er at skjermene har:
   - glatt overflate uten tekstur
   - opal/frostet finish
   - sort metallramme rundt alle kanter
   - dimensjonene skal være lik skjermene mellom de doble balkongene (se tegning på selskapets nettside eller kontakt styret for mål)

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
Ringgatens Byggeselskap II A/S

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aksjeeieren.

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

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

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Generalforsamlingen har øverste myndighet i boligaksjeselskapet.

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

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

10. Forretningsfører og revisor

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

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Balkonginstruks for Ringgatens Byggeselskap II AS

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

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

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



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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MURMESTER NILS BERG AS
Smalvollveien 26-28
0667 OSLO

Dato: 26.06.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201616559-4 Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 11 A-E MED FLERE	Eiendom:	227/21/0/0
Tiltakshaver:	RINGGATEN BYGGESELSKAP 2 AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	MURMESTER NILS BERG AS	Adresse:	Smalvollveien 26-28, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 11 A-E og Christian Michelsens gate 10,12 og 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 23.6.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616559			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart til redegjørelsen	E-1		1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
RINGGATEN BYGGESELSKAP 2 AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
mai.amundsen@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ULLERUD AS
Stovnerfaret 60
0982 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2021
Jan Gjerløw	201805358 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	DÆLENENGGATA 11 A-E MED FLERE	Eiendom:	227/21
Tiltakshaver:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS	Søker:	ULLERUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dælenenggata 11 A-E med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av brannbalkonger, mottatt 28.01.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan. Innsendt sluttrapport for avfallshåndtering vil derfor ikke bli behandlet, og tas til orientering.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☐ Enkle tiltak
☒ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen)

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Brn	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
227	23				

Adresse: Chr. Michelsensgt. 14 — Postnr: 0567 — Poststed: Oslo

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☐ Parkeringsplass	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift	
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning	
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.	
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning
Annet	- beskriv: Rehabilitering av bad.		

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN MOTTATT 2 4 SEP. 2004 SAKSNR. 200410304-1 GNR. 227 BNR. 23 SEKT. GNR. MER.GN.

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	☑
Dispensasjonssøknader	B	-	☑
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 -	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	-	☑
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☑
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	1 -	☐

MOTTATT 22. SEP. 2004 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: AF Ragnar Evensen AS	Navn: Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverla
Adresse: Postboks 24 Grefsen	Adresse: Dælenenggata 11d
Postnr: 0409 Poststed: Oslo	Postnr: 0567 Poststed: Oslo
Organisasjonsnr: NO979161611 Telefon: 22 89 13 00	Organisasjonsnr: 933774988 Telefon (dagtid): 22 35 55 72
Kontaktperson: Tor Bjærum Mobiltelefon: 951 20 225	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: tor.bjaerum@afgruppen.no Telefaks: 22 89 13 01	E-postadresse
Dato: 23/9-04 Underskrift: Tor Bjærum	Dato: 23-09-04 Underskrift: Sigrund Øverland
Gjentas med blokkbokstaver: Tor Bjærum	Gjentas med blokkbokstaver: Sigrund Øverland

© NBR nr 5174 Juli-2003

VEDLEGG C-1

NOTAT VEDR. VARSLING AV BEBOERE

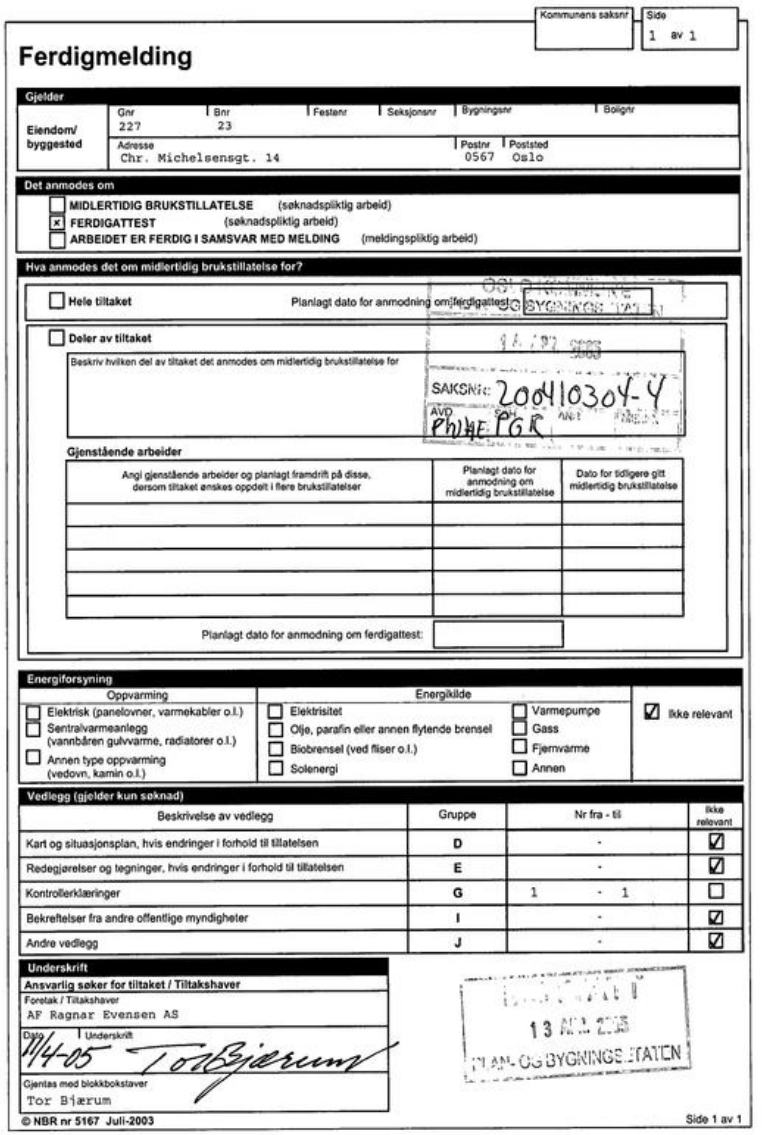
Det skal utføres en generell rehabilitering av baderom inkludert utskifting av vann og avløpsrør i Ringgatens Byggeselskap II AS.

Arbeidet er beregnet å pågå fra oktober 2004 til april 2005
Alle beboere er informert om hva som skal skje gjennom skriftlig informasjon og informasjonsmøter. Prosjektet er vedtatt gjennomført gjennom flertall i generalforsamling.

Den enkelte beboer vil få informasjon om arbeidene gjennom hele byggeprosjektet.

Tor Bjærum
AF Ragnar Evensen AS
Avd Byggfornyelse
Tor Bjærum
Ansvarlig søker

Sigrund Øverland
Sigrund Øverland
Ringgatens Byggeselskap II AS



Kommunens saksnr | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
227	23				

Adresse: Chr. Michelsensgt. 14 | Postnr: 0567 | Poststed: Oslo

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

SAKSNr: 200410304-4

AVD PbyHE PGR

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming:
- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde:
- [ ] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [x] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: AF Ragnar Evensen AS

Dato: 11/4-05 | Underskrift: Tor Bjærum

Gjentas med blokkbokstaver: Tor Bjærum

13 APR 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

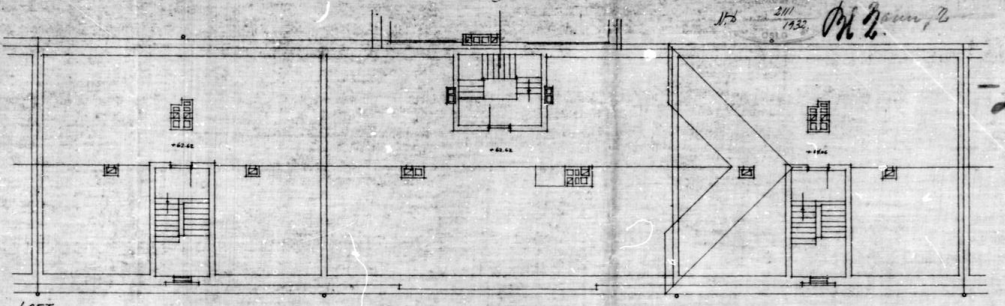
© NBR nr 5167 Juli-2003

RINGGATEN BYGGESELSKAP II A/S.

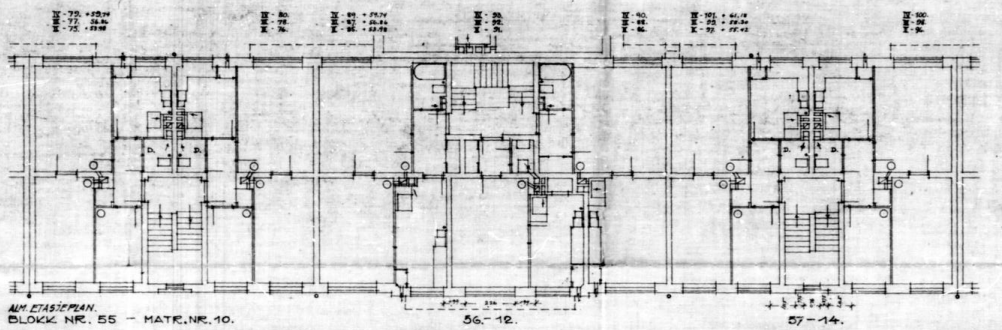
BYGN: BLOKKE NR. 55-57. MATR. NR. 10.12 & 14 TIL RINGGATEN

II.4

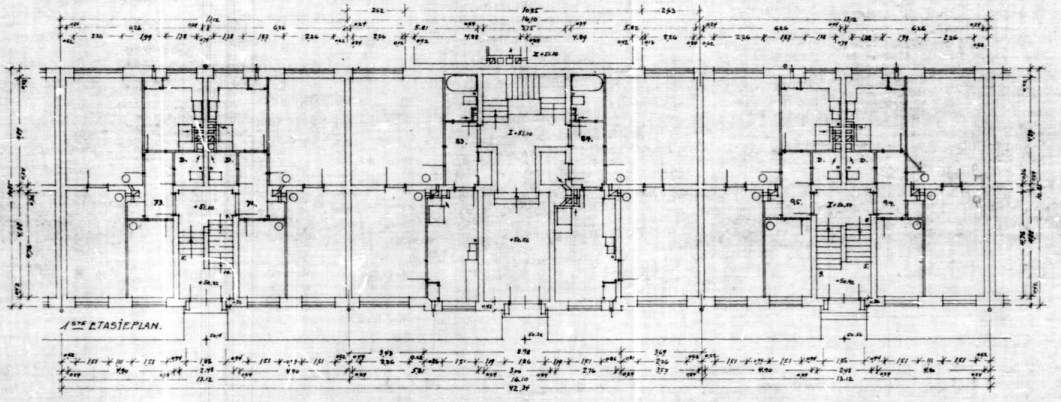
-26



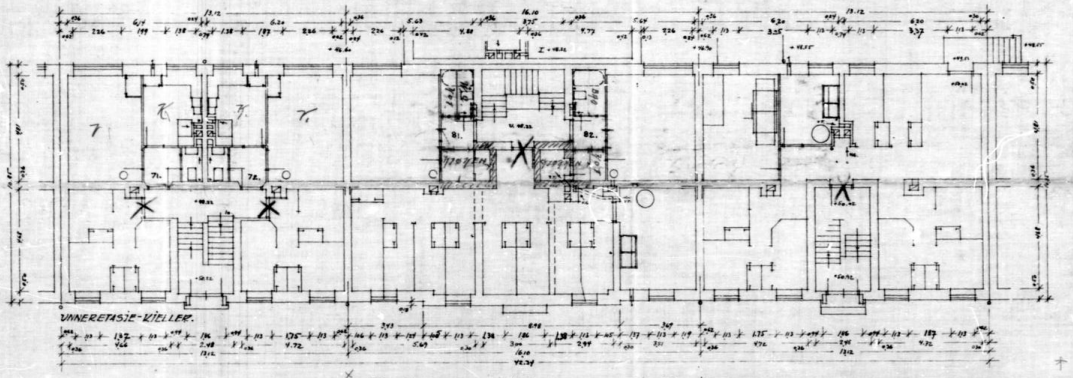
LOFT.



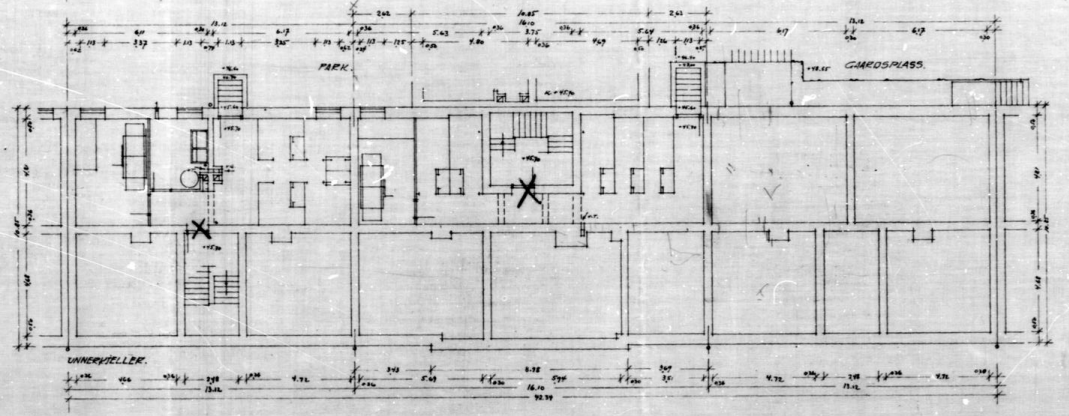
ALM. ETASJEPLAN.
BLOKK. NR. 55 – MATR. NR. 10. 56 – 12. 57 – 14.



1ste ETASJEPLAN.



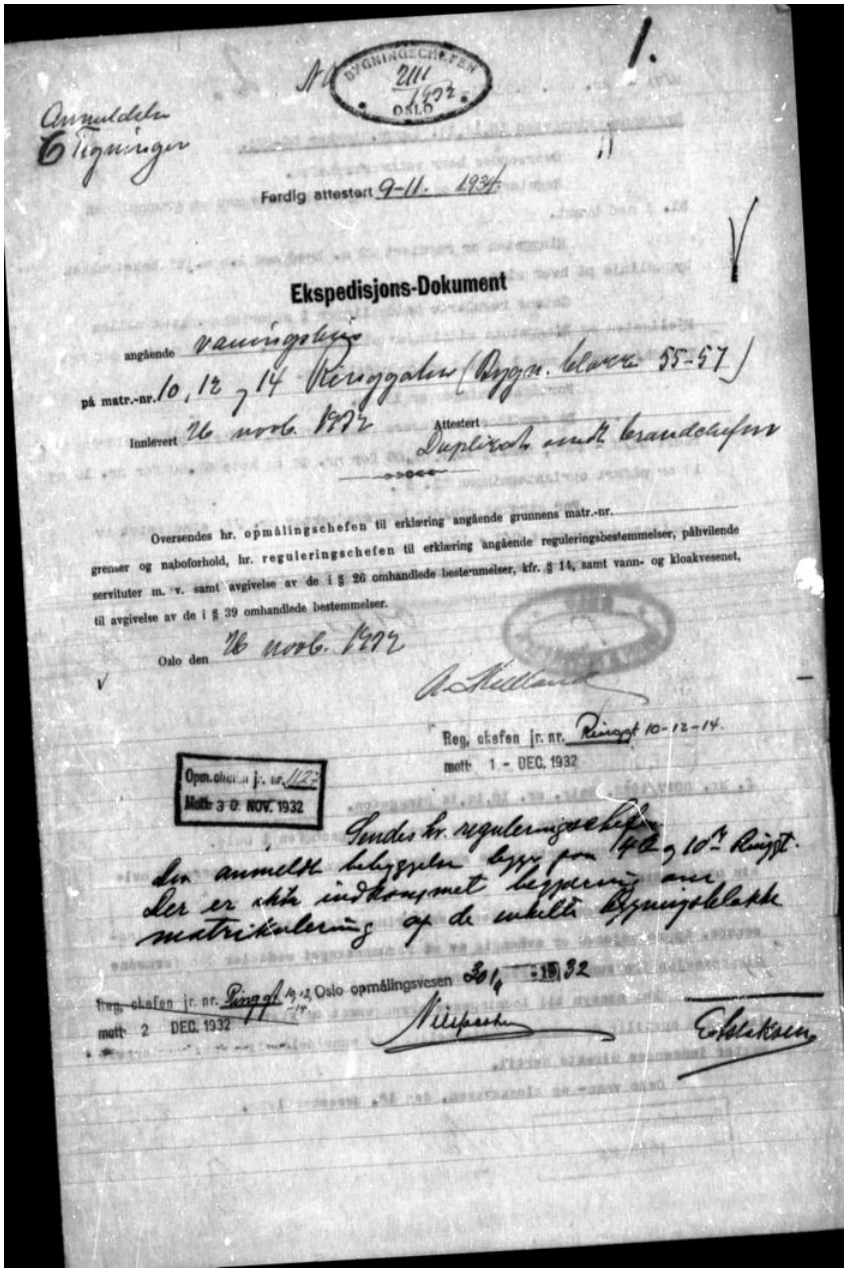
INNERETASJE-VIELLER.

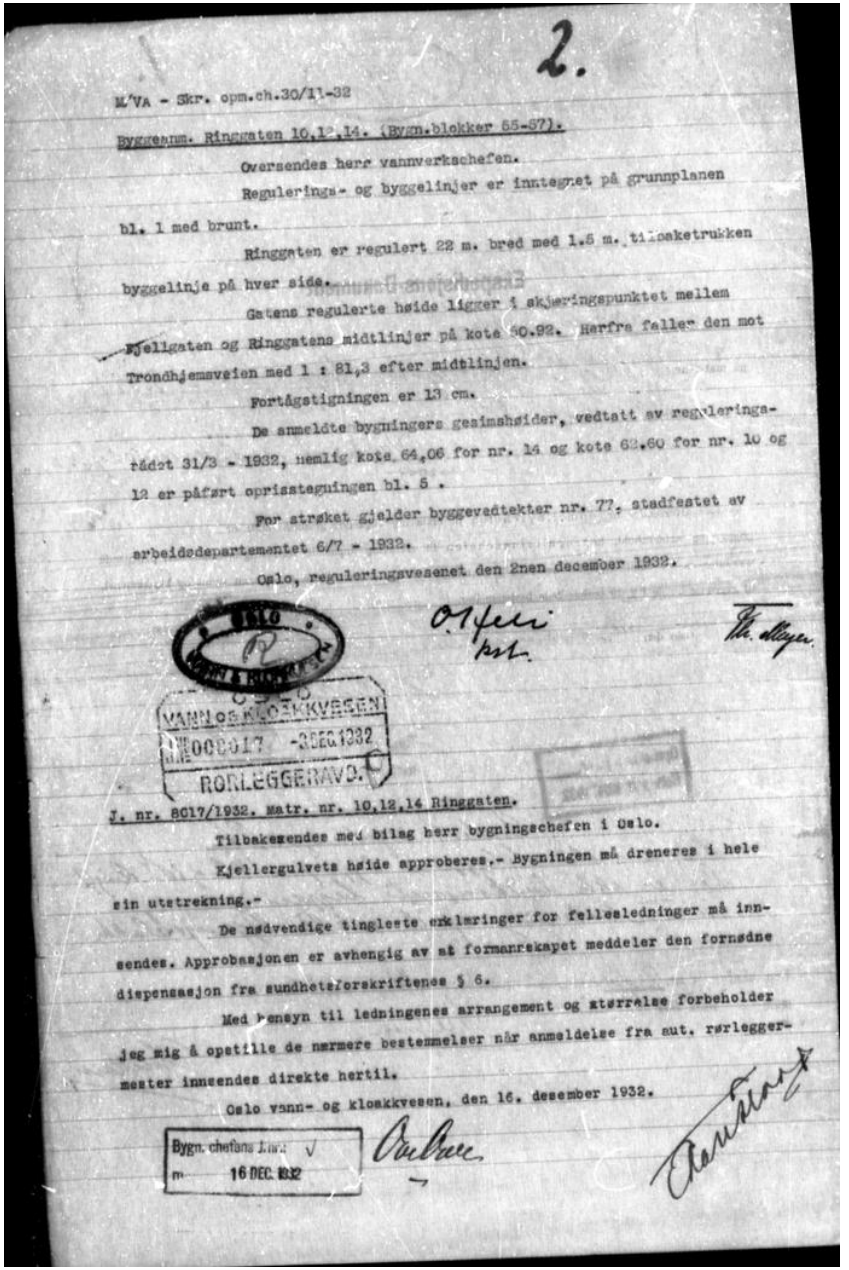


INNERVIELLER.

KRISTOFER LANGE.
HENRIK NISSEN, ARK.
OSLO, NOVEMBER 1932.

Chr. Michelsens gt. 10-12-14.
(for Ring gt.).
Gnr. 211/1932.





2.

M/VA - Skr. opm.ch.30/11-32

Bygreanm. Ringgaten 10,12,14. (Bygn.blokker 65-67).

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringa- og byggelinjer er inntegnet på grunnplanen bl. 1 med brunt.

Ringgaten er regulert 22 m. bred med 1.5 m. tilbaketrukken byggelinje på hver side.

Gatens regulerte høide ligger i skjæringspunktet mellem Kjelligaten og Ringgatens midtlinjer på kote 60.92. Herfra faller den mot Trondhjemsveien med 1 : 81,3 efter midtlinjen.

Fortågstigningen er 13 cm.

De anmeldte bygningers gesimshøider, vedtatt av reguleringsrådet 31/3 - 1932, nemlig kote 64,06 for nr. 14 og kote 62.60 for nr. 10 og 12 er påført oprissteguingen bl. 6 .

For strøket gjelder byggevedtekter nr. 77, stadfestet av arbeidsdepartementet 6/7 - 1932.

Oslo, reguleringsvesenet den 2nen december 1932.

Otfeli
pst.

Th. Aagen.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESENET
INNGÅTT -8DEC1932
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 8017/1932. Matr. nr. 10,12,14 Ringgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.- Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.-

De nødvendige tingleste erklæringer for fellesledninger må innsendes. Approbasjonen er avhengig av at formannskapet meddeler den fornødne dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

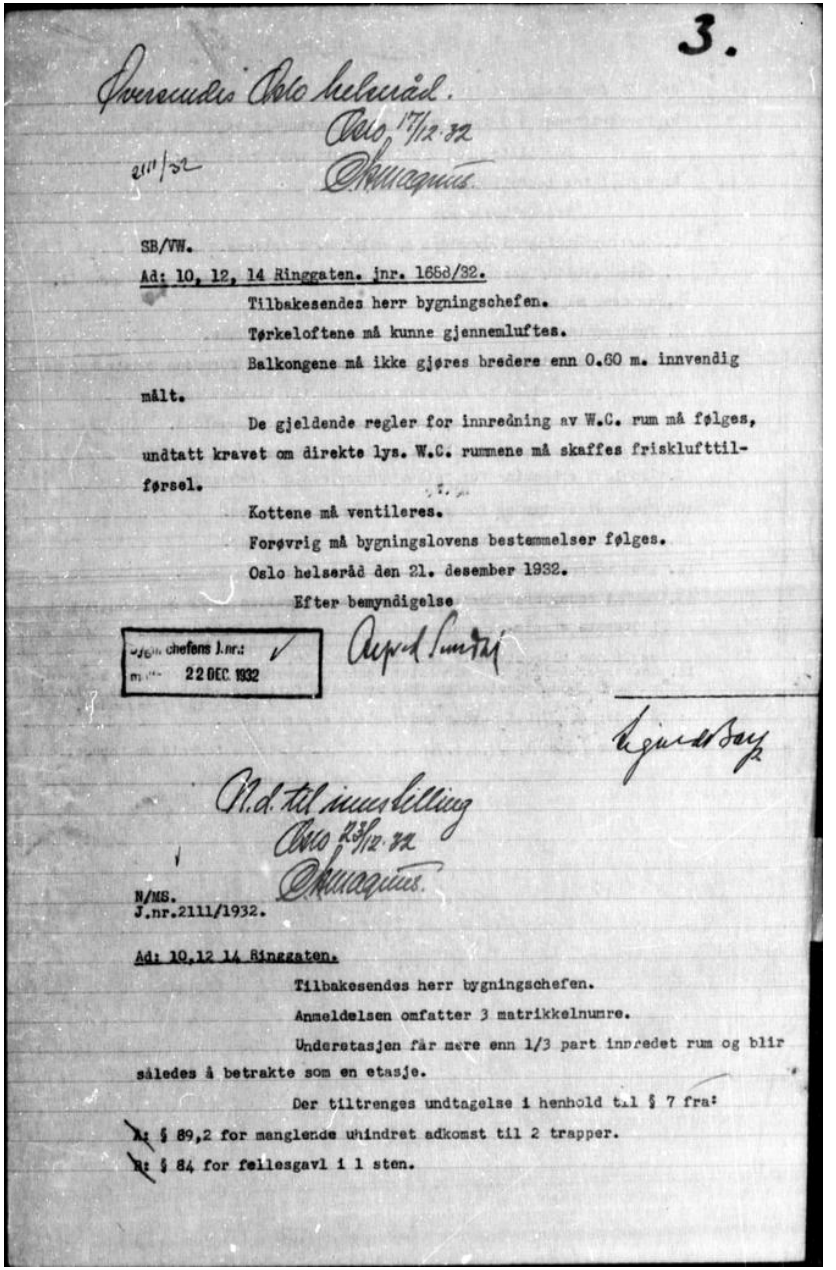
Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørlegger-mester innsendes direkte hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 16. desember 1932.

Bygn. chefens kont. √
16 DEC. 1932

Ove Arbo

Thorsen



3.

Overrendes Oslo helseråd.

Oslo 17/12 32

2111/32

Skrivaguus

SB/VW.

Ad: 10, 12, 14 Ringgaten. jnr. 1658/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Tørkeloftene må kunne gjennemluftes.

Balkongene må ikke gjøres bredere enn 0.60 m. innvendig målt.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C. rummene må skaffes frisklufttilførsel.

Kottene må ventileres.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd den 21. desember 1932.

Efter bemyndigelse

Asgrd Sundt

Bygn. chefens kont. √
22 DEC. 1932

Egil Bay

R.d. til innstilling
Oslo 23/12 32
Skrivaguus

N/MS.
J.nr.2111/1932.

Ad: 10,12 14 Ringgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen omfatter 3 matrikkelnumre.

Underetasjen får mere enn 1/3 part innredet rum og blir således å betrakte som en etasje.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

A: § 89,2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.

B: § 84 for fellesgavl i 1 sten.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0300/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christian Michelsens gate 14 0568 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 23 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no