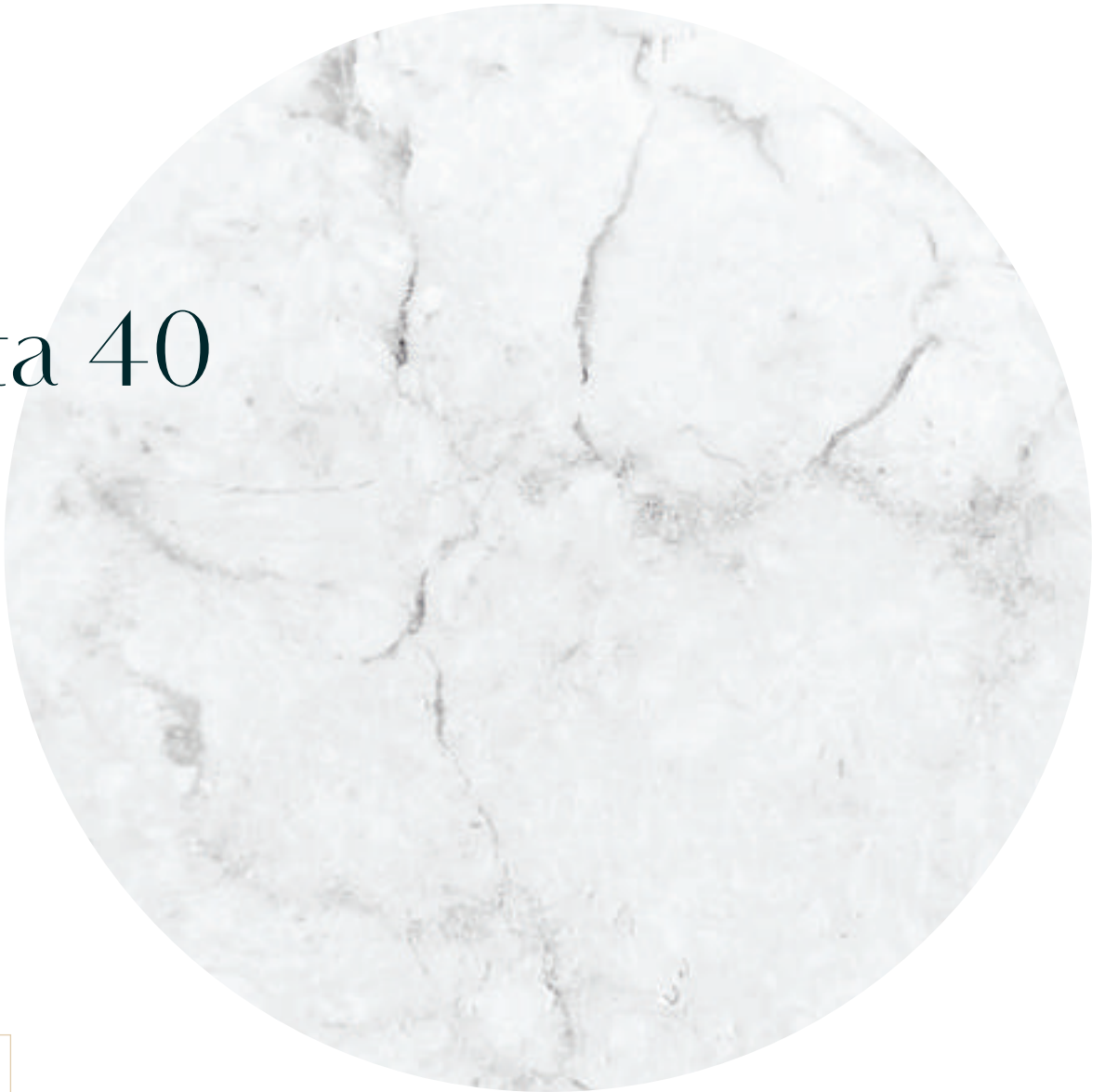


Tromsøgata 40



Velkommen til

Tromsøgata 40



Salgsoppgaven produsert 18. desember 2025

Rodeløkka

Lys og hyggelig 2-R med originale tregulv - Balkong med ettermiddagssol - Separat kjøkken - Peis - Sentral beliggenhet

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	143 326,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 447 519,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 480,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934

Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Vi har gleden av å presentere Tromsøgata 40 - en flott bolig for deg som vil bo i sentrale omgivelser med kort vei til alt byen har å by på. Boligen preges av lyse overflater og store vinduer som gir mye naturlig lys og en åpenhet til rommene.

- Kort fortalt:

- Stor og lys 2-roms beliggende i 2.etasje
- Sjarmerende, originale tregulv
- Stor stue med flere innredningsmuligheter
- Peis
- Herlig balkong med utsikt over velholdt bakgård
- Separat kjøkken
- Romslig soverom med stor garderobeløsning
- Flislagt bad med varmekabler i gulv
- To boder i kjeller
- Ingen dokumentavgift
- Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til kollektivknutepunktet Carl Berner

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

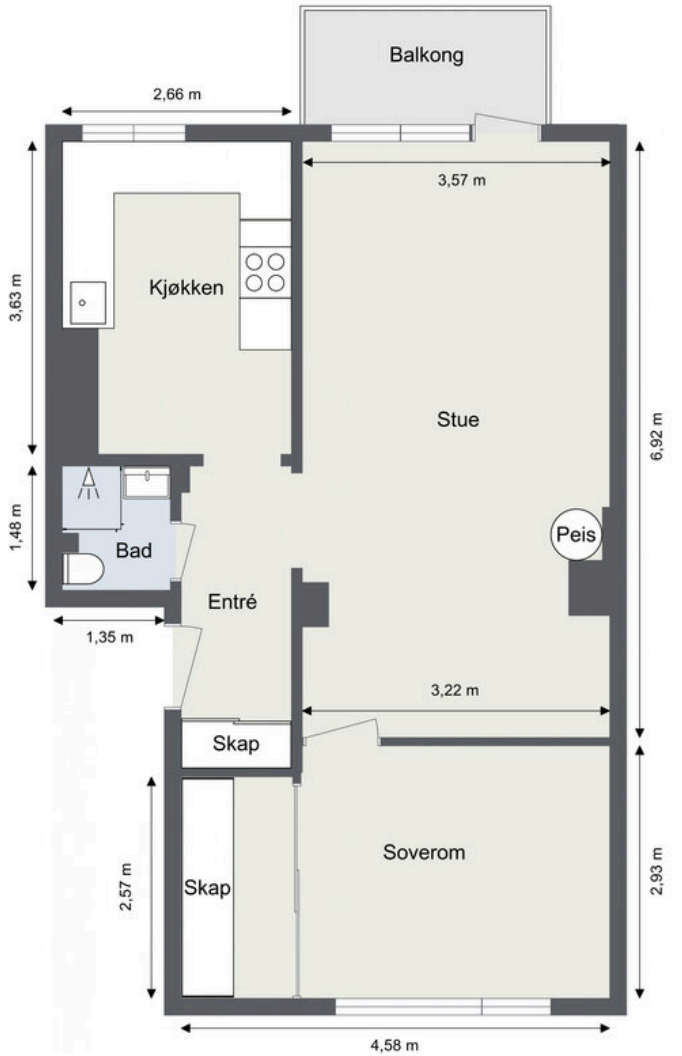
BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 9 kvm.

Tyder



Plantegning

Tyder



Alternativ planløsning er utarbeidet som en illustrasjon. Det er ikke vurdert om løsningen lar seg gjennomføre teknisk eller i henhold til gjeldene regelverk, og endringer kan derfor vise seg å ikke være mulige.









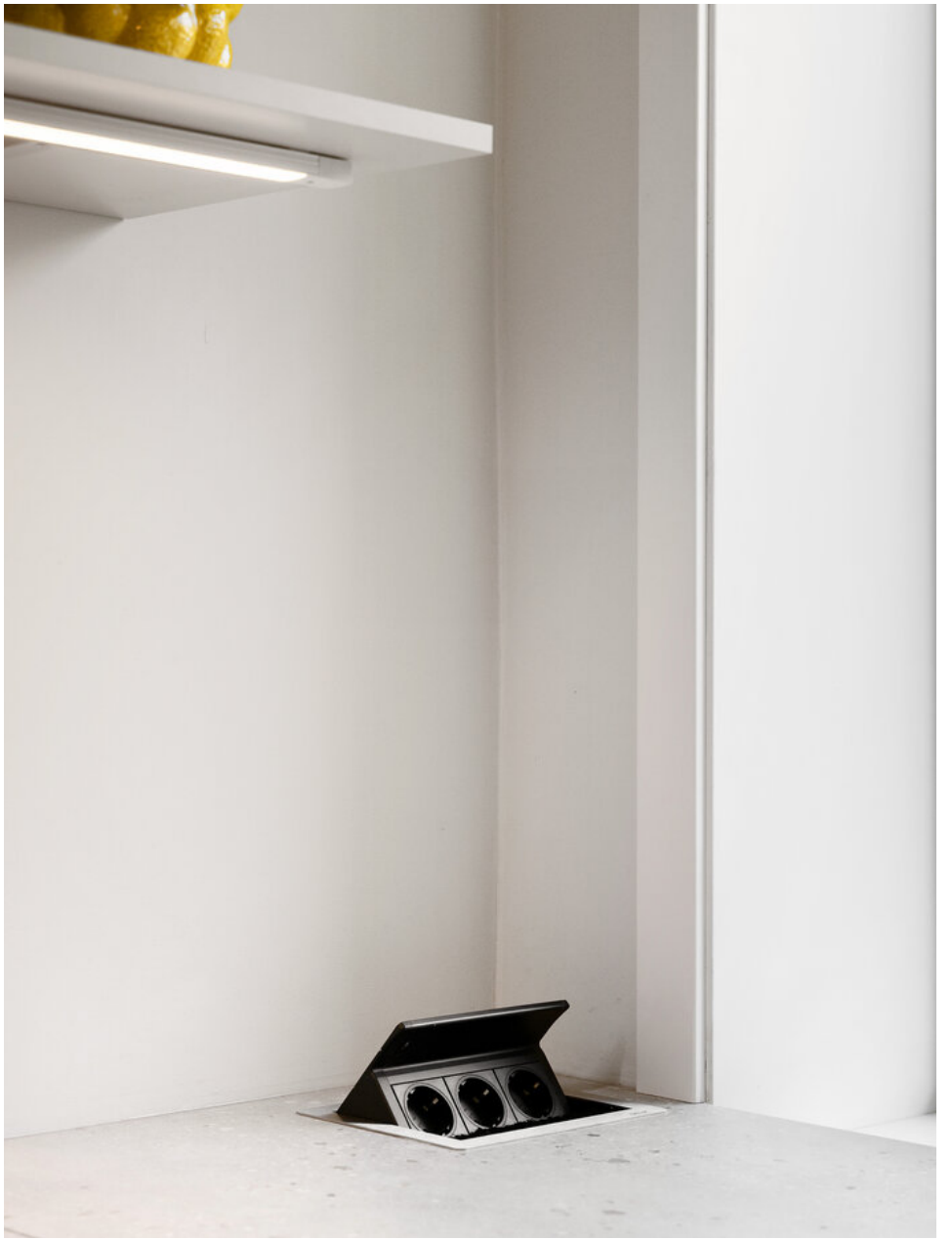













W.B.SAMSON
BAKERI

















Informasjon

Tromsøgata 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0698/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Martine Bjørtomt Hunes

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
143 326,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 433 327,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 447 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 456 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 9 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

2.etasje, 55 kvm BRA-I: Bad, entré, kjøkken, stue og soverom

Entré
Lys og innbydende entré med gulvbelegg og gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Plass til yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue
Romslig og luftig stue med god takhøyde på ca. 2,61 meter og store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovn gir ekstra komfort og skaper en lun atmosfære.

Balkong
Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 4 kvm med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Her kan man nyte ettermiddags/kveldssol.

Kjøkken
Kjøkkenet er oppgradert med moderne innredning fra Norema fra 2024. Glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål gir et stilrent uttrykk. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl og frys. God skap og benkeplass. Stekeovn er ny i 2025.

Soverom
Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Skyvedørsgarderobe med speilfronter gir god oppbevaringsplass. Vinduer slipper inn godt med dagslys og skaper en behagelig romfølelse.

Bad
Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder dusj med innfellbar glassdør, servant med underskap, speilskap og gulvstående toalett. Det er fellesvaskeri i aksjelaget.

Boder
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på totalt ca. 9 kvm, som gir gode lagringsmuligheter.

Standard

Innvendige overflater:
- Profilerte innvendige dører.
- Innvendige gulv er belagt med gulvbord. Gulvbelegg i entre.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Pipe/ildsted:
Pipe og brannmur forblendet med fasadetegl i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i

rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Norema kjøkkeninnredning fra 2024. Stekeovn er ny i 2025.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2000. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater. Strietapet over fliser. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett. Varmekabler i gulvstøp. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2009, montert i kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.
- Avløpsrør i plast. Avløpsrør i støpejern i inkassing i bad. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken. Hovedstoppekran er lokalisert bak flis i bad.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
- Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater og jordfeilbrytere, montert i entre.
- Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Usikker på arbeid før overtagelse fra min side. Jeg har byttet dusj etter egeninnsats i 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke oppgradert eller byttet i min eie. Usikkert i forkant.

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

Eventuell kommentar: Har ikke mottatt dokumentasjon på dette ved overtagelse av leiligheten.

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: Oppgradering av pipeløp i regi av borettslaget i 2023/2024. Gjennomført av Pipefiks.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid. Vet ikke hva som er gjort før min eiertid.

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: Satt på ekstra sikringer (2 stk), lagt opp nytt strømnett inn til kjøkken, fikset en lampe. Gjennomført av NEE (norsk el-entreprenør). Gjennomført vår 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Kun det arbeidet som er gjennomført nå av NEE er kontrollert. Resten er ikke kontrollert.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Usikker på hva som er gjort før meg. Men gjennomført oppdatering av rør i forbindelse med bytte av kjøkken i 2024, inkludert nye rør, og vannstopper, samt stoppekraner på kjøkken. Gjennomført som vennetjeneste av faglært, men ikke dokumentert.

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: Bytte av vinduer i 2023-2024 på soverom og kjøkken. Gjennomført av Palmgren.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker på noen fliser på bad.

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: Gjort forbedringer på pipeløp, men usikker på bakgrunnen. Ingen utfordringer etter oppgradering av pipeløp.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har skrevet tilstandsrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger gjort av takstmann den 1.12.2025 til tilstandsrapport.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Økning av husleien hvert år, men ellers uvisst om det er planer som vil generere økninger ut over dette.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Bygningen er en aksjeleilighet i en boligblokk oppført i 1934.
Grunnmuren er konstruert av betong/murverk.
Ytterveggene består av betong/murverk og er forblendet med teglstein.
Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon tekket med takstein.
Etasjeskillerne i bygget er av betong.
Leiligheten har vinduer med tolags isolerglass i kjøkken og soverom, produsert i 2023, og vinduer med tolags isolerglass i stuen, produsert i 2008.
Balkongdøren har tolags isolerglass og er produsert i 2008.
Entrédøren er i brannklasse EI-30 med lydmotstand.
Balkongen er en stålkonstruksjon med terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige dører
Avvik: Døren til soverommet bærer preg av tidligere utbedringer og har synlige merker etter sparkling. Døren til badet fremstår som eldre og noe slitt.

- Etasjeskiller
Avvik: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 23 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Avvik: Hovedstoppekranen er plassert skjult bak fliser i umiddelbar nærhet til dusjsonen på badet. Tilkomst forutsetter at silikonfug langs flisene skjæres løs, slik det måtte gjøres under befaringen. Løsningen vurderes som uhensiktsmessig, og det anbefales å etablere varig og lett tilgjengelig adkomst til hovedstoppekranen. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i og avløpsrør i støpejern en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Ventilasjon
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vindu i soverom burde det vært montert vindu med spalteventil for tilstrekkelig tilluft i rommet. Nevnte forhold medfører redusert lufttilførsel i leiligheten og er derfor vurdert til TG 2.

- Elektrisk anlegg

Avvik: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Overflater på innvendige gulv
Avvik: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje
Avvik: Flis ved innkassing til stoppekran er festet med silikonfug og vurderes som ufagmessig, da løsningen er i våtsone og medfører risiko for vanninntrengning. Fliser på vegg er ikke ført helt opp til tak, og det er usikkert om membran er videreført til full høyde. Det er registrert sprekker i fuger på gulv og vegger, samt stedvis ufagmessig tetting rundt gjennomføringer ved klosett og servant. Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget i dusjsonen Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Hulltaking – Bad, 2. etasje

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på kjøkken, stue og soverom
- Hyller/planteoppheng i gangen

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vedfyring - peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 611 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 480,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 479,55,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett (Telia), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

- Trappevask: 127 kr per mnd.
- Grunnleie: 3 079,55 kr per mnd.
- Lån balkong: 652 kr per mnd.
- Lån soilrør: 224 kr per mnd.
- Dugnad: 100 kr per mnd.
- Telia: 297 kr per mnd.

Gebyr for dugnad betales med kr 100,- per måned som deretter lønnes tilbake dersom man stiller på dugnad eller gjør oppgaver i forbindelse med dugnad.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 351 561,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 244,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer. A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Chr.Michelsens Gt 4, Chr.Michelsens Gt 6, Chr.Michelsens Gt 8, Dælenenggata 9, Tromsøgata 38, Tromsøgata 40, Tromsøgata 42 og Tromsøgata 44.

Aksjelaget har felles vaskeri som kan reserveres via kalenderen på døren. Det er viktig å avslutte innen reservert tid, rengjøre etter bruk og tømme lofilteret. Farging av tøy og vask av tunge, loende tekstiler er ikke tillatt. Vaskeriet skal ikke brukes etter kl. 23, og det skal tas hensyn på søn- og helligdager. Reservasjoner faller bort dersom vaskeriet ikke tas i bruk innen én time.

Informasjon fra styret
En vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt for rundt to år siden anslår at taket antakeligvis vil måtte skiftes ut om 10–20 år. Styret arbeider med tiltak for støyreduksjon, med mål om å kunne iverksette eventuelle utbedringer i løpet av høsten. Det pågår et arbeid for å vurdere framtiden til fellesvaskeriene. Prosessen er i en tidlig fase, og det er foreløpig ikke avklart hvilke løsninger som vil bli valgt. Det vurderes installasjon av et elektroosmoseanlegg i en av kjellerne som del av vedlikeholdsarbeidet. Bygget i Tromsøgata har utfordringer knyttet til setningsskader. Styret arbeider med å få gjennomført nye målinger og å innhente en oppdatert rapport fra Multiconsult eller tilsvarende aktør. Forrige rapport er fra 2017.

Det er ikke planlagt noen økning i felleskostnadene utover ordinær prisjustering. Dersom ny rapport om setningsskader avdekker behov for større tiltak, kan dette imidlertid få betydning for fremtidige kostnader. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når det foreligger nye avklaringer i de pågående sakene.

Oppsummering av styrets arbeid 2024–2025 (utdrag):
Aksjelaget er i en krevende økonomisk situasjon som følge av mangelfull styring over tid. Fellesutgiftene har vært ujustert i flere år, og tidligere inntekter fra loftssalg er brukt opp. Styret har prioritert kostnadskutt og tiltak for å sikre bedre likviditet fremover. Styret har håndtert en konflikt med leverandøren Palmgren knyttet til lydisolering etter vindusbytte mot Christian Michelsens gate. Det ble inngått forlik der arbeidet ferdigstilles uten ytterligere tiltak mot støy. Ny sak om dette er fremmet for generalforsamlingen.

Det er meldt om røykinntrekk i enkelte leiligheter i Tromsøgata/Dælenenggata. Styret har startet montering av piper med vifter for å utbedre problemet. Bygningsarbeid i forbindelse med tidligere solgte loftsarealer er ferdigstilt i løpet av mars. Anlegg for fuktsikring i Christian Michelsens gate 8 er planlagt, men har ikke latt seg gjennomføre grunnet manglende finansiering. Takene trenger etter hvert full renovering. Styret jobber med vedlikehold for å utsette utskiftning. I 2024 er takrenner renset og vedlikeholdt.

Etter at salg ble nedstemt i 2024, ble leiligheten leid ut. Ny leietaker betalte ikke husleie, og styret iverksatte utkastelse. Per nå er leiligheten utleid på korttidsleie. For å redusere kostnader har styret inngått ny avtale med PHM Group om vaktmestertjenester, trappevask og matteutleie. Dette gir betydelige besparelser. Bygget i Tromsøgata/Dælenenggata er rammet av setningsskader. Styret har jobbet med å skaffe oversikt og sikre nødvendig vedlikehold. Maskinene er gamle og kostbare å vedlikeholde. Det er testet ut bruk av husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. Styret vil evaluere dette og trolig fremme sak på generalforsamlingen i 2026.

Innkommende saker fra årsmøte 2025 (utdrag):
- 7. Økonomisk bidrag ved manglende dugnad:
Gjelder gebyr for beboere som ikke deltar på dugnad.
Vedtak: Tas til orientering.

- 8. Salg av vaktmesterleilighet:
Forslag om å selge vaktmesterleiligheten for å frigjøre midler.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

- 9. Støyproblemer etter vindusbytte mot Ring 2:
Gjelder redusert støydemping etter bytte av vinduer. To finansieringsalternativer ble foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at utbedring gjennomføres og finansieres med aksjelagets midler.

- 10. Vindusproblemer i Chr. Michelsens gate:
Oppfølging av støyproblematikk knyttet til vinduer i en annen del av bygget.
Vedtak: Anses dekket av sak 9. Tatt til orientering.

- 11. Lydisolering av vinduer mot Chr. Michelsens gate:
Forslag om å undersøke og foreslå løsninger for bedre lydisolering.
Vedtak: Anses dekket av sak 9. Tatt til orientering.

- 12. Mer detaljert regnskapsinformasjon:
Ønske om bedre innsikt i bruk av midler, f.eks. til uteområder og tjenester.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at generalforsamlingen skal brukes til slike spørsmål.

- 13. Parkering i bakgård:
Forslag om å bøtelegge eller fjerne ulovlig parkerte biler.
Vedtak: Avvist grunnet praktiske og økonomiske forhold.

- 14. Felleskostnader og trappevask:
Spørsmål om grunnleie og vedlikehold av fellesareal.
Vedtak: Tas til orientering. Ny trappevask-leverandør er allerede engasjert.

- 15. Ekstraordinær nedbetaling av lån:
Forslag om frivillige engangsbeløp fra beboere for å nedbetale lån raskere.
Vedtak: Avvist som lite realistisk.

- 16. Innskudd ved eierskifte til vedlikeholdsfond:
Forslag om at kjøper betaler et fast beløp ved kjøp til vedlikeholdsfond.
Vedtak: Avvist, da det ikke er lovlig.

- 17. Opprettelse av valgkomité:
Forslag om å etablere en valgkomité som finner kandidater til styreverv.
Vedtak: Enstemmig vedtatt. Styret gis fullmakt hvis ingen kandidater melder seg.

Forretningsfører

Obos 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 143 326,-pr. 20.11.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207507113, Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per : 6.20% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 20.11.2025: kr 1803026.0
Andel av saldo: kr 27318.58
(siste termin 30.06.2029)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208205382, Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per : 6.20% pa.
Antall terminer til innfrielse: 276
Saldo per 20.11.2025: kr 8368552.0
Andel av saldo: kr 116007.96
(siste termin 30.11.2048)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (2 983 150,-)

Årsresultat for 2024: -1 952 406,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene ble byttet. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Sak 9: Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2. Alternativ 2, som ikke ble vedtatt, innebar låneopptak og økning av fellesutgifter.
Sak 11: Forslag om å utrede tekniske løsninger, leverandører og priser for å bedre lydisoleringen av vinduer mot Christian Michelsens gate.
Sak 15: Forslag om at alle beboere betaler en engangssum for å betale ned på lånet til borettslaget.
Sak 16: Forslag om å legge til en sum på 5000,- ved salg/kjøp av leilighet som skal gå inn i et vedlikeholdsfond.
Fra årsrapporten: Det er behov for å montere et anlegg for fuktsikring i CM8, men dette ble ikke gjort i 2024 på grunn av manglende finansiering.
Fra årsrapporten: Det er forventet en større investering i renovasjon av tak innen 10 til 15 år.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar.
Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:
- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Vinduer og hoveddør inn til bolig.

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

Dyrehold

Dyrehold må ikke holdes uten spesiell tillatelse, og man må ta kontakt med styret på forhånd. Styret skal orienteres dersom man ønsker å holde dyr i leiligheten. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Husdyr skal holdes i bånd og ikke løpe fritt omkring. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 76464907

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 217 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenhet og nærmiljø
Leiligheten ligger i et område som kombinerer byliv og rolige omgivelser. Rett utenfor døren finnes et stort utvalg av kafeer, bakerier og spisesteder. Det er kort vei til Grünerløkka, som byr på et variert tilbud av kultur, utesteder og møteplasser, samtidig som nærområdet føles oversiktlig og trivelig.

Dagligvare og handel
Det er mange dagligvarebutikker i området, blant annet Coop Mega, Coop Extra, Spar, Joker, Rema og Kiwi. I tillegg ligger vinmonopolet i Carl Berner passasjen. Mjøl ligger rett i nærheten og tilbyr ferskt brød hver dag, og det finnes flere kafeer og kiosker i umiddelbar nærhet.

Servicetilbud og restauranter
Nærmiljøet har et bredt utvalg av servicetilbud som apotek, tannlege, brillebutikk og treningssentre. Det finnes mange restauranter og kaffebarer i området, og Carls har blitt et nytt samlingspunkt med mat, kultur, arrangementer og sosialt liv på et stort areal midt på Carl Berner.

Kollektivtilbud
Kollektivdekningen er svært god. Det tar omtrent to minutter å gå til Carl Berner stasjon, hvor T banen går direkte til flere av Oslos viktigste områder som Blindern, Nydalen og sentrum. Det går buss fra Christian Michelsens gate og både trikk og buss fra Trondheimsveien og Carl Berner krysset. Bysykkelstativ ligger også i nærheten og gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Uteliv og kultur
Grünerløkka ligger kun en kort spasertur unna og byr på et variert og levende kulturliv. Her finner man kaffebarer, små utesteder, populære restauranter og et yrende folkeliv. Birkelunden arrangerer loppemarked hver søndag. Vulkanområdet ved Akerselva byr på Mathallen, Dansens Hus, konserter, barer og kreative miljøer.

Parker og grøntområder
Området har svært gode rekreasjonsmuligheter. I nærheten finner man Torshovsdalen, Sofienbergparken, Tøyenparken og Botanisk Hage. Akerselva gir flotte turmuligheter hele året, og Sørenga ligger en kort sykkeltur unna for de som

ønsker å bade eller nyte sol ved fjorden.

Trening og aktiviteter
Flere treningssentre ligger i nærheten, blant annet Sats, Bare trening, Fresh Fitness og CrossFit Yggdrasil. Det finnes også fotballbaner, tennisbaner, sandvolleyballbane, minigolf og skøytehall i området. Nyoppussede Tøyenbadet er lett tilgjengelig og gir gode muligheter for svømmeaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppføring av Våningshus" i Tromsøgata 38-40-42-44, datert 1933.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for "rehabilitering av åtte pipeløp" i Tromsøgata 38, 40, 42 og 44, datert 04.06.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/443:
21.07.1937 - Dokumentnr: 404489 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

26.09.1940 - Dokumentnr: 405918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1934 - Dokumentnr: 901007 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 4B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 428,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. januar 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tromsøgata 40

Tromsøgata 40

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		14 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

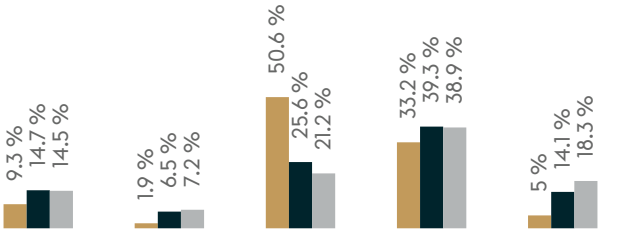
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.1 km
Carl Berners plass	Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	53 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	3 min 0.2 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

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TROMSØGATA 40, 0565 OSLO

Gnr: 227 Bnr: 443 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	01/12/2025
Utskriftsdato:	02/01/2026
Oppdragsnummer:	98618
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normal standard. Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og slitasje og kostnader må påregnes.

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

2024:
– Ny kjøkkeninnredning med nytt røropplegg.
– Elektrisk opplegg kjøkken.
– Ny kjøkkenvifte.

2023:
– Nytt dusjaramtur.
– Montert skyvedører i soverom.
– Ny baderomsinnredning.

Oppgraderinger i selskapet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:

2024:
– Piperehabilitering.
– Nye vinduer i kjøkken og soverom.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Martine Bjørtomt Hunes
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Martine Bjørtomt Hunes , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 227 Bnr: 443
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	217.9 m²
Hjemmelshaver:	As Ringgaten Byggeselskap III
Adresse:	Tromsøgata 40, 0565 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	As Ringgaten Byggeselskap III
Organisasjonsnr:	831025522
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Martine Bjørtomt Hunes
Aksjenummer:	457-480

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/12/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Forretningsfører	03/12/2025	Fellespolise for selskapet: Gjensidige Polisenr. 76464907	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon		
Ambita infoland	01/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1934

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	55	55	0
Sum bolig:	55	55	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
2. etasje	55	0	0	4
Sum bolig:	55	9	0	4
Sum BRA:	64			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/murverk.
- Yttervegger i betong/murverk forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Dokumentasjon på elektriske arbeider i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i kjøkken og soverom, produsert i 2023.
Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2008.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

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

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Døren til soverommet bærer preg av tidligere utbedringer og har synlige merker etter sparkling.
Døren til badet fremstår som eldre og noe slitt.

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

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 23 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Terrassebord på tilfarere og rekkverk i i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pipe og brannmur forblendet med fasadetegl i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Det er fremvist ferdigattest for rehabilitering av pipeløp datert 04.06.2024. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2009, montert i kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i støpejern i inkassing i bad.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken.
Hovedstoppekran er lokalisert bak flis i bad.

Tilstandsvurdering: Hovedstoppekranen er plassert skjult bak fliser i umiddelbar nærhet til dusjsonen på badet. Tilkomst forutsetter at silikonfug langs flisene skjæres løs, slik det måtte gjøres under befaringen. Løsningen vurderes som uhensiktsmessig, og det anbefales å etablere varig og lett tilgjengelig adkomst til hovedstoppekranen.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i og avløpsrør i støpejern en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

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

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vindu i soverom burde det vært montert vindu med spalteventil for tilstrekkelig tilluft i rommet.

Nevnte forhold medfører redusert lufttilførsel i leiligheten og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater og jordfeilbrytere, montert i entre.

Samsvarserklæring signert og datert 17.04.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Omlegging/flyttet plassering av eksisterende kabling og punkter i forbindelse med oppussing av kjøkken.
- Opplegg av stikk og lys over benk.
- Opplegg av stikk for kjøleskap, stikk for oppvaskmaskin.
- Fast tilkobling av vvb via bryter.
- Montering av taklampe.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er rehabilitert i forbindelse med oppgradering av kjøkken, anlegget for øvrig er av eldre ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper er montert.

Norema kjøkkeninnredning fra 2024. Stekeovn er ny i 2025.

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

Innvendige overflater

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

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
Gulvbelegg i entre.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom og entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2000.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater. Strietapet over fliser. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett. Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Flis ved innkassing til stoppekran er festet med silikonfug og vurderes som ufagmessig, da løsningen er i våtsone og medfører risiko for vanninntrengning. Fliser på vegg er ikke ført helt opp til tak, og det er usikkert om membran er videreført til full høyde. Det er registrert sprekker i fuger på gulv og vegger, samt stedvis ufagmessig tetting rundt gjennomføringer ved klosett og servant. Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget i dusjsonen Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 2. etasje

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

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hunes, Martine Bjørtomt	9578-5995-4-895595	2025-12-17 14:44:15

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
17. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0698/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tromsøgata 40, 0565 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Martine Bjørtomt Hunes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76464907
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Usikker på arbeid før overtagelse fra min side. Jeg har byttet dusj etter egeninnsats i 2023.

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

Eventuell kommentar: Ikke oppgradert eller byttet i min eie. Usikkert i forkant.

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

Eventuell kommentar: Har ikke mottatt dokumentasjon på dette ved overtagelse av leiligheten.

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: Oppgradering av pipeløp i regi av borettslaget i 2023/2024. Gjennomført av Pipefiks.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid. Vet ikke hva som er gjort før min eiertid.

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: Satt på ekstra sikringer (2 stk), lagt opp nytt strømnett inn til kjøkken, fikset en lampe. Gjennomført av NEE (norsk el-entreprenør). Gjennomført vår 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun det arbeidet som er gjennomført nå av NEE er kontrollert. Resten er ikke kontrollert.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Usikker på hva som er gjort før meg. Men gjennomført oppdatering av rør i forbindelse med bytte av kjøkken i 2024, inkludert nye rør, og vannstopper, samt stoppekraner på kjøkken. Gjennomført som vennetjeneste av faglært, men ikke dokumentert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer i 2023-2024 på soverom og kjøkken. Gjennomført av Palmgren.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker på noen fliser på bad.

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: Gjort forbedringer på pipeløp, men usikker på bakgrunnen. Ingen utfordringer etter oppgradering av pipeløp.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har skrevet tilstandsrapport

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger gjort av takstmann den 1.12.2025 til tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Økning av husleien hvert år, men ellers uvisst om det er planer som vil generere økninger ut over dette.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0698/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hunes, Martine Bjørtomt	**2025-12-17**

Identifikasjon

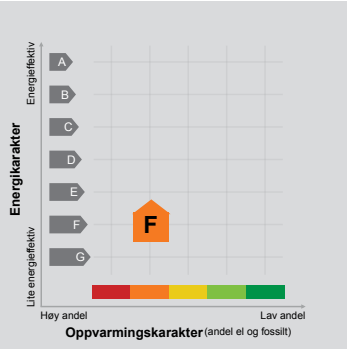
bankID Hunes, Martine Bjørtomt

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tromsøgata 40
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	443
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80567618
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	9ad9bd24-f337-464b-8e7d-1798bd10765f
Dato	21.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tromsøgata 40
Postnr/Sted: 0565 OSLO
Bolignr: H0202
Dato: 21.04.2023 10:26:43
Energimerkenr: 9ad9bd24-f337-464b-8e7d-1798bd10765f

Gårdsnr: 227
Bruksnr: 443
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80567618

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Deres ref.: 14-0698/25 . Vår ref.: 7203-1-20 Dato: 20.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Ringgaten Byggeselskap Iii
Organisasjonsnr:	831025522
Aksjonær:	Hunes, Martine Bjørtomt
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	20
Aksjeboenhetsnumer:	00050
Adresse:	Tromsøgata 40, 0565 OSLO
Aksjenummer:	457-480
Gnr.	227
Bnr.	443

Opplysninger om boligselskapet:

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

Felleskostnadene økes med 5% fra 01.01.2026
Dyrehold: må ikke holdes uten spesiell tillatelse, ta kontakt med styret på forhånd. Felleskostnadene økes med 3 % pr 01.01. hvert år, såfremt ingen høyere økninger vedtas. Vedtatt salg av loft på ekstraordinær generalforsamling 16.9.2020. Loftet vil kunne selges til beboere i øverste etasje etter gitte kriterier. Kontakt styret for mer informasjon.
Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnader (kategori grunnleie) økes med 15% fra april 2024. Ved eventuelle spørsmål angående fellesgjeld, bes megler ta kontakt med rådiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207507113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	1 803 026,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208205382
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	8 368 552,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 286,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	127,00	
Grunnleie	2 932,91	3 079,55 fra 01.01.2026
Lån balkong	652,00	
Lån soilrør	224,00	
Dugnad	100,00	
Telia	251,00	297,00 fra 01.01.2026

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:	903,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 258,-
Annen formue:	69,-
Gjeld:	97 806,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207507113
Restsaldo:	27 318,58
Kapitalkostnader:	696,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208205382
Restsaldo:	116 007,96
Kapitalkostnader:	789,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 326,54,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kinearnestad59@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7203
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Velkommen til årsmøte i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Even Ulsnæs velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7203 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-.

Sak 7

Orgienteringssak: Økonomisk bidrag fra de som ikke deltar på dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Tas til orientering

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 8

Salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Vaktmesterleiligheten selges

Forslag til vedtak

Vaktmesterleiligheten selges

Sak 9

Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Det innstilles to alternativer til generalforsamlingen:

Alternativ 1, dersom vaktmesterleiligheten selges: Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

Alternativ 2, dersom vaktmesterleiligheten ikke selges: Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

Forslag til vedtak 1

Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

Forslag til vedtak 2

Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

Sak 10

Vindusproblemet i cmg

Forslag fremmet av:
Maline Dahlstrøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 11

Lydisolering av vinduer ut mot Chr. Michelsens gate.

Forslag fremmet av:
Øivind Jonassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 12

Oppsummering regnskap

Forslag fremmet av:
Julio Gaston Fuentes Pacheco

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 13

Parkering i bakgård

Forslag fremmet av:
Vibeke Wefling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 14

Felleskostnader

Forslag fremmet av:
Marius Augdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Trappevask:

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak
Mere informasjon om reguleringene på grunnleie.

Trappevask: Komme i gang med trappevask

Sak 15

Nedbetaling lån

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Dette må avgjøres etter hvert årsmøte de neste årene.

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

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

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Sak 16

Innskudd ved salg/ kjøp av leiligheter

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 17
Valgkomitee

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

- For Valgkomitee
- Mot Valgkomitee

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

1. Forslaget vedtas og to frivillige melder seg. Loddtrekning er også et alternativ men trolig ikkje der beste.
2. Det settes ned en valkomitee med to medlemmer. Dersom det ikke er kandidater til å fylle valgkomiteen på generalforsamlingen gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomite.

Sak 18
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

- Bjørnar Johannessen

Styrets årsrapport

Info om aksjelaget

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

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

Varamedlem: Bjørnar Johannessen Tromsøgata 40
Varamedlem: Mette Kvåle Christian Michelsens gate 8

Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer

227 17 18 19 442 443 444 445 74 75

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styremøter

Det har vært gjennomført 12 styremøter i perioden. Mellom møtene har styret hatt kontinuerlig kommunikasjon over slack. Under følger en oversikt over de viktigste og mest tidkrevende sakene styret har jobbet med i perioden.

Arbeid med økonomi

Aksjelaget er ikke i en god økonomisk situasjon. Dette fremstår som en konsekvens av mangelfull økonomistyring over mange år. Blant annet ble fellesutgiftene ikke justert opp over flere år og alle inntektene vi har fått inn på salg av lofts arealer er brukt opp. Nå betaler vi prisen for dette. Ved flere anledninger gjennom perioden har kontoen vært tom før de månedlige fellesutgiftene kom inn. Styret har gjennom hele perioden jobbet for å få ned utgiftene og drive økonomisk forsvarlig samt jobbe for at aksjelaget i fremtiden skal ha nødvendig likviditet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og til å kunne møte uforutsette hendelser.

Vinduer

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

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

Piper

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

Salg og utbygging av loft

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

Fuktsikring CM8

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

Tak

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

Utleie av vaktmesterleilighet

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

Nye leverandører av tjenester

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

Setningsskader

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

Vaskekjellere

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 125.597,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	21	17 275 165	17 275 165
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i AS Ringgaten Byggeselskap III

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

Julie Sofie Hagen /s/ Paul Ulf Mikael Widegren /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 198 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter		4 000
SUM LEILIGHETER		**4 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 172 200.
fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.
Selskapet eier aksje nr.976-990, dvs 15 aksjer a kr.100, som er tilknyttet leilighet nr.42.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

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

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

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

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fremmed dokumentmedium: SOUND / JEJRA AUDIO (MP4) 191107 021107

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 7203 **Selskapsnavn:** AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i A/S Ringgaten Byggeselskap III

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

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

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

Møtet ble åpnet av Even Ulsnæs.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

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

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

Vedtak: Godkjent.

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

Vedtak: Godkjent.

---

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

   Vedtak: Godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

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

   Forslag til vedtak:
   Tas til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

   Styrets innstilling:
   Vaktmesterleiligheten selges.

   Forslag til vedtak:
   Vaktmesterleiligheten selges.

   Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

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

   Styrets innstilling:
   Det innstilles to alternativer til generalforsamlingen.

   Alternativ 1, dersom vaktmesterleiligheten selges: Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

   Alternativ 2, dersom vaktmesterleiligheten ikke selges: Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

   Forslag til vedtak 1
   Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene ble byttet. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

   Forslag til vedtak 2
   Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

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

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

   Vedtak: Forslag 1 ble enstemmig vedtatt.

---

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

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

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

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

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

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

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

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

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

Man gikk til avstemming over styrets innstilling som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

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

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

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

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

Vedtak: Forslaget ble avvist.

---

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

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

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

Ingen ting til avstemming. Tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

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

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

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

Vedtak: Forslaget ble avvist.

---

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

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

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

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

Vedtak: Forslaget ble avvist.

---

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

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

a)

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

- For valgkomité
- Mot valgkomité

b)

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

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

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

Vedtak: Sunniva Roux ble valgt.

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

Vedtak: Valgt.

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

Vedtak: Ingen ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 19.30 Protokollen signeres av

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

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER FOR
A/S RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Etter lov om aksjeselskap og lov om borettslag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.03.2011, sist endret på generalforsamling 18.03.21.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Ringgaten byggeselskap III, org.nr.831 025 522. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:

Christian Michelsensgate 4:	gnr. 227 bnr. 17
Christian Michelsensgate 6:	gnr. 227 bnr. 18
Christian Michelsensgate 8:	gnr. 227 bnr. 19
Dælenenggata 9:	gnr. 227 bnr. 74 og 75
Tromsøgata 38:	gnr. 227 bnr. 442
Tromsøgata 40:	gnr. 227 bnr. 443
Tromsøgata 42:	gnr. 227 bnr. 444
Tromsøgata 44:	gnr. 227 bnr. 445

Selskapets formål er å drive eiendommer i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 1722 aksjer à kr 100. Total aksjekapital er kr 172 200.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig. Det er til sammen 70 beboelsesleiligheter. Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet. Oslo kommune plikter å selge sine aksjer/leiligheter, etter hvert som kommunens leietakere fraflytter leilighetene.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til den/de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Alle postkasser og utvendige ringeklokker/calling anlegg skal ha ens merking.
Den enkelte eier er ansvarlig for å påse at korrekte skilt blir satt opp på postkassen og på ringeklokkene, dette gjelder også ved utleie/utlån. Skiltene bestilles gjennom selskapets vaktmester.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen/forretningen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen/forretningen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

Ved fremleie/fremlån skal det innbetales kr.1.500 til selskapet, som må være innbetalt før godkjennelse kan gis, dette til dekning av saksbehandling og utgifter tilknyttet dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Av hensyn til brannforskrifter er det forbudt å hensette eiendeler i både hovedoppgangene, bakgangene og fellesrom.

Bolig kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.
Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Vinduer og hoveddør inn til bolig.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen/næringslokalet. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/næringslokalet dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjennelse. Aksjonærer som søker om ombygging må innhente en egen rapport fra Multiconsult før det kan gis tillatelse til å foreta endringer i leiligheten. Rapporten bekostes av den berørte aksjonær.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende)
De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.
Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Aksjeeiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, styreleder og 2-3 styremedlemmer som velges for 2 år om gangen. Annen hvert år velges henholdsvis 1-2 av styremedlemmene. Hvert år velges dessuten ett varamedlem til styret. Styret velger selv sin leder.
Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne som har fast bolig i eiendommen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Dersom styret skal behandle en sak hvor et av styremedlemmene vil få en eksklusiv fordel i aksjeselskapet, er styremedlemmet inhabil i behandlingen av denne saken og skal ikke delta i styrearbeidet knyttet til denne. Styremedlemmet som er inhabilt er også utelukket fra å forberede saken for styret.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal primært aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.03.21

UTEAREAL
Felles uteareal må brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Alle må rydde etter seg. Det er ikke anledning til å bruke rusmidler på området. Det må være ro i gården etter kl. 23 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården. Husdyr skal holdes i bånd, ikke løpe fritt omkring. Det er ikke tillatt å parkere i gården. Parkering her kan medføre borttauing. Kortere opphold for av/pålessing godtas imidlertid, så fremt bilen ikke står i veien for andre som skal inn og ut av bakgården.

AVFALLSBOD
Selskapets avfallsbod er nærmest Dælenenggt. I boden er det egne beholdere til hhv. papp/papir og restavfall. Det er ikke tillatt å sette møbler o.a. innventar i avfallsboden. Styret bestiller inn felles container inntil to ganger pr år. Kontakt vaktmester for nærmere informasjon. Husk kildesortering! Mindre mengder avfall kan leveres gratis til: Brobekk Gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87 eller Grønmo Gjenbruksstasjon. Se oppslag i avfallsboden.

KJELLERNE
Sykler og barnevogner som settes i kjellerne, må plasseres slik at de ikke er til hinder. Møbler o.a. må ikke plasseres i fellesarealene av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Gjenstander som er plassert i fellesrom uten styrets godkjennelse, blir fjernet for eiers regning.

VASKERIENE
Vaskeriet kan reserveres ved å skrive seg på kalenderen som henger på døren i vaskeriet. Det må angis tid fra og hvor lenge vaskeriet er reservert, og vasken må avsluttes innen denne tid. Kalenderen må derfor alltid sjekkes for å se om noen har reservert vaskeriet før dette tas i bruk. Vaskeriet må rengiøres og maskinene tørkes av etter bruk. Maskinen må ikke brukes til farging av tøy eller vask av tunge loende ting, som filleryer, lodne ulltepper. Tørketrommelen må tømmes for lo i lofilteret i døren. Døren til vaskeriet holdes låst. Vaskeriet må ikke benyttes etter kl. 23, samt at det tas hensyn på søn- og helligdager. Klær med spiler og lignende anbefales lagt i egnet pose under vask. Er vaskeriet ikke tatt i bruk innen 1 time etter det er reservert for, opphører reservasjonen og kan brukes av andre.

OPPGANGENE
Settes oppgangsvinduene åpne for lufting, må disse etter passende tid lukkes, da det eventuelt vil kunne regne eller snø inn av vinduene. I oppgangene må det ikke hensettes sykler, barnevogner, søppelposer, fottøy eller annet. Barn tillates ikke å leke i oppgangene. Beboer må selv vaske oppgangen ved nedsmussing i forbindelse med oppussing eller annet. Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den som har forårsaket skaden.

LOF'TENE
Møbler o.a. må ikke plasseres i fellesarealene av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Gjenstander som er plassert i fellesrom uten styrets godkjennelse, blir fjernet for eiers regning. Brensel, aviser o. l. må ikke oppbevares i bodene. Taklukene må ikke åpnes, da det ved regn kan oppstå skade på gulvet. Ved tørking av tøy bør snorene først tørkes av.

ILDSTEDER
Ved endring av ildsted i den enkelte leilighet, skal det sendes søknad til styret hvor det opplyses om ønsket endring og navn på utførende firma.

KJØKKEN
Kjøkkenpiper er ikke i bruk, og skal ikke tilkobles ildsteder. Det må ikke monteres kjøkkenventilator knyttet til luftekanal, eller ventil i yttervegg. Kun ventilator med kullfilter er tillatt i blokkker.

MUSIKK
Musikkøvelser tillates ikke i tiden kl. 17 - 18 og som regel ikke etter kl. 20 eller på søn- og helligdager.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Det skal ikke foretas bygningsmessige forandringer i leilighetene uten forutgående skriftlig godkjennelse fra styret. Bygningsmassen har setningsskader, slik at enhver endring i den enkelte leilighet kan tenkes å ha betydning for setningsutviklingen og tilstanden til selskapets øvrige leiligheter. Oppussing/støyende arbeider må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og lørdager. På søn- og helligdager skal ingen støyende arbeider finne sted, uansett tidspunkt.

BAD
Ved oppussing av bad skal styret kontaktes for skifte av sluk. Soilrørene ble rehabilitert 2012. Det gjøres oppmerksom på at det ved eventuell senere renovering av bad er viktig at instruks fra Proline A/S for ettermontering av sluk følges. Det forutsettes at type membrand er i henhold til gjeldende anbefalinger og at alt arbeid utføres iht. våtromsnormen. Ved oppussing av bad må det tas hensyn til at soilrør skal kunne skiftes i fremtiden, uten å bryte/skade membrand eller varmekabler. Skader som oppstår på grunn av manglende eller feil vedlikehold av bad, dekkes normalt ikke av forsikringen, og vil da bli belastet den leilighet hvor skaden oppstår.

Påse at toalett, eller kraner ikke står og renner, da dette fører til kondens på rørene nedover i etasjene. Sluk bør ettersees slik at dette ikke tettes til.

V.V.S.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmtvannsbereder, vaskemaskin og oppvaskmaskin må være forskriftsmessig montert. Ved vannskader fra disse er beboerne ansvarlig for skaden, så fremt disse ikke dekkes av selskapets forsikring. Dekkes skaden av forsikringen, belastes egenandelen den leiligheten hvor skaden oppstår.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- Leieboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården.
- Inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.
- Leieboere med barn må påse at barn ikke smeller med dørene o. l.
- Det henstilles til beboerne å vise hensyn ved bruk av stereoanlegg osv. Det skal være ro i gården mellom kl. 17 - 18 og etter kl. 23 alle dager.
- Styret skal orienteres dersom man ønsker å holde dyr i leiligheten. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.
- Bruksoverlating (fremleie) er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Alle forandringer i fremleieforholdet må straks meldes til selskapet.
- Skader som måtte oppstå, må meldes til styret snarest mulig.
- Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være innsendt innen 15. januar. Kontaktpersoner står på oppslagstavlene i oppgangene.

BALKONGER

- Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Det er ikke tillatt med kullgrill.
- Kun nasjonalflagg i balkongstørrelse tillates benyttet på balkongene.
- Balkongene leveres med balkongkasser og kun disse skal benyttes.
- Eventuelle markiser og balkongduker må bestilles via styret.
- Risting eller banking av tøy er ikke tillatt.
- Det presiseres at det gjelder de samme regler for støy fra balkongene som i bakgården generelt.

OPPUSSING & STØY

- Støyende arbeid skal ikke forekomme etter klokken 20.00 på hverdager, og bare tillatt mellom klokken 10.00 - 18.00 på lørdager. Ikke lov på søndager eller helligdager.
- Ikke bruk balkongen til å sage, kutte fliser etc - veldig lytt i bakgården. Sett opp område i kjeller eller på loft hvis jobben ikke kan utføres inne i selve boligen. Brukes fellesområder i kjeller eller loft skal det settes opp støvbarriere så bodene og beboeres eiendeler ikke dekkes av støv etc. Brannvarslere i tak må også dekkes til. Vennligst ikke bruk balkong til lagringsplass for søppel eller materialer.
- Oppussing i leiligheten som medfører mye støv skal varsles til styret. Dette fordi det nye brannvarslingsanlegget må dekkes til.
- Beboere som pusser opp plikter å holde trappen ren gjennom fast vask og kosting.
- I-sekk e.l. kan settes i bakgården i kort periode. Sette søppel ved hovedinngangene er ikke lov.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig også ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

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

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

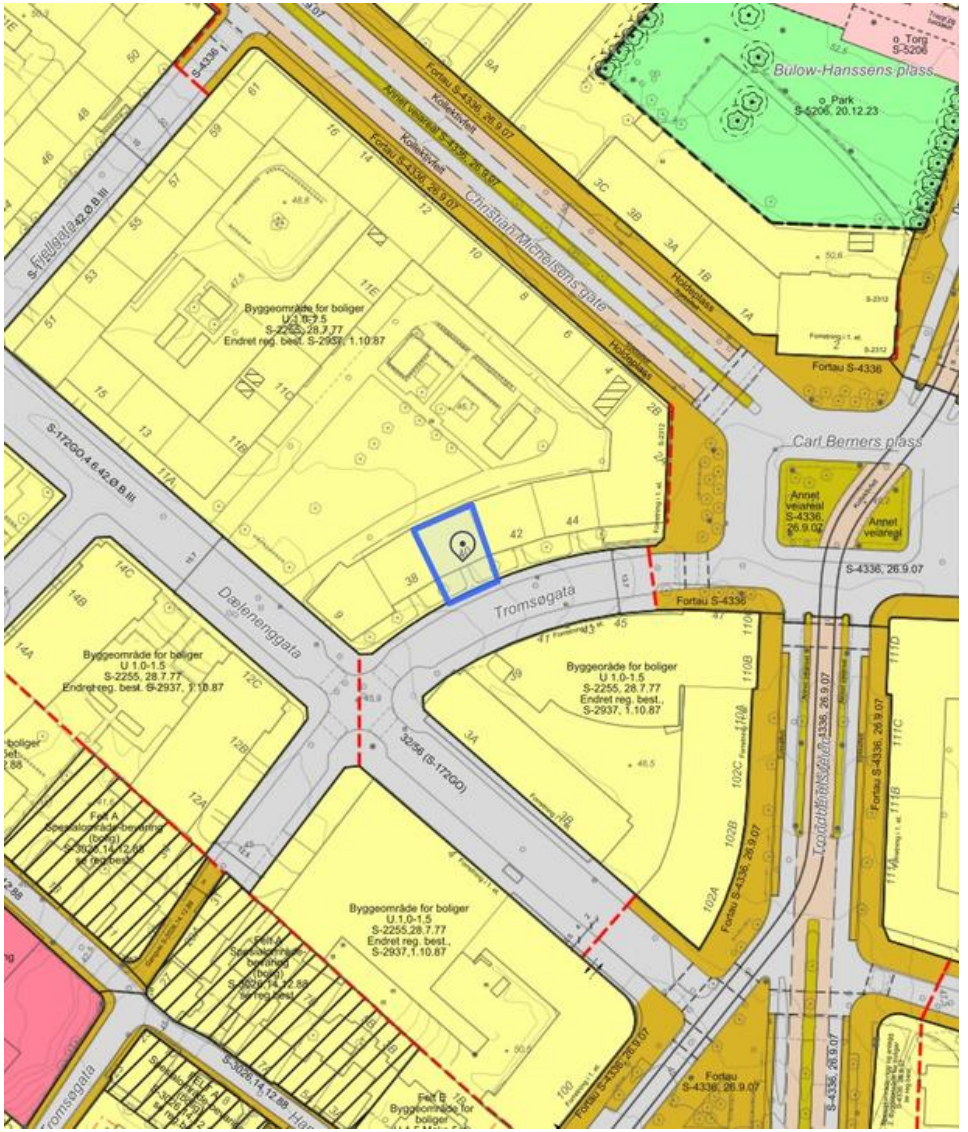
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Bülow-Hanssens plass
Park
S-5206, 20.12.23
Torg
S-5206
Christian Michelsens gate
Carl Berners plass
Tromsøgata
Dælenenggata
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Fortau S-4336
Annet vegareal S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt
Holdeplass
S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
S-1720G
S-4336 I
Felt A
Felt B
Byggeområde for boliger

Troms ogl. 38-40-42-44

1218/1933

Vaningshus.

Anmeldelse.
Tegninger. N.d.

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 1218
33
OSLO

V

Expeditions-Dokument

angaaende Vaningshus.

paa Matr.-No. 4b Ringgd. blokk 47-61

Indlevert 15/7.33 Attestert

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænder og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26. omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsnet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de Juli 1933

Thuesgaus.

Opm.chefen jr. nr. 716
Mott 20. JUL. 1933

Sendes Hr. reguleringschefen.
Anmeldelsen omfatter skjøn av del of nr. 100 Frontgressaveien (se bl. 1).

Oslo opmålingsvesen 22/7 -1933

Reg. chefen jr. nr. 4b Ringgaten
mott 22 JUL 1933

R.

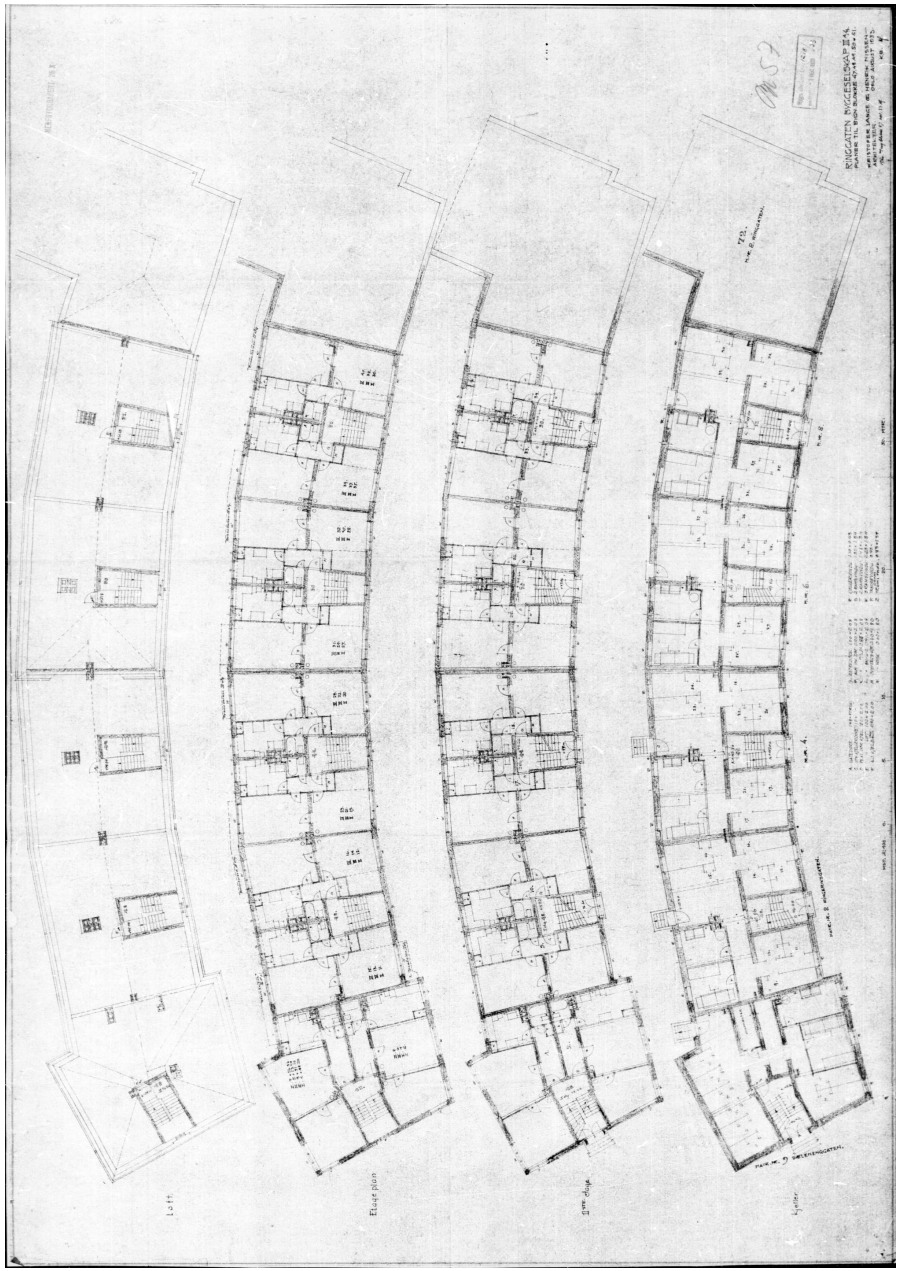
TA/OH.
Ad: Ringgaten 4b. blokk 47-51.

./.

Overs endes herr vannverksdefen.-

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

Dalsenggaten er regulet 15,7 m. bred med 2,15 m. tilbake-


RINGGATEN, RYGGESIDEN AF Nr 14.
Loft
Etage plan
1ste Etage
Kjelder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.06.2025
	202311182 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 4-8 MED FLERE	Eiendom:	227/17/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Christian Michelsens gate 4-8 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 12.06.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PALMGREN AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.06.2024
Martin Engamo	202315943 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	TROMSØGATA 38, 40, 42 OG 44	Eiendom:	227/442/0/0
Tiltakshaver:	Ringgaten Byggeselskap 3 AS	Søker:	PIPEFIKS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Tromsøgata 38, 40, 42 og 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av åtte pipeløp, mottatt 28.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0698/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tromsøgata 40 0565 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 443 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no