NORDVIK

Fjellgata 51

1 soverom | 46 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Fjellgata 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende 2-roms med originale tregulv | Peis | Idyllisk bakgård | 2.etg | Tilbaketrukket, men samtidig sentralt!

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**4 582 767,-**
Fellesgjeld	**78 929,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 971,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Fjellgata 51! Presentert av Silje Heggø ved Nordvik.

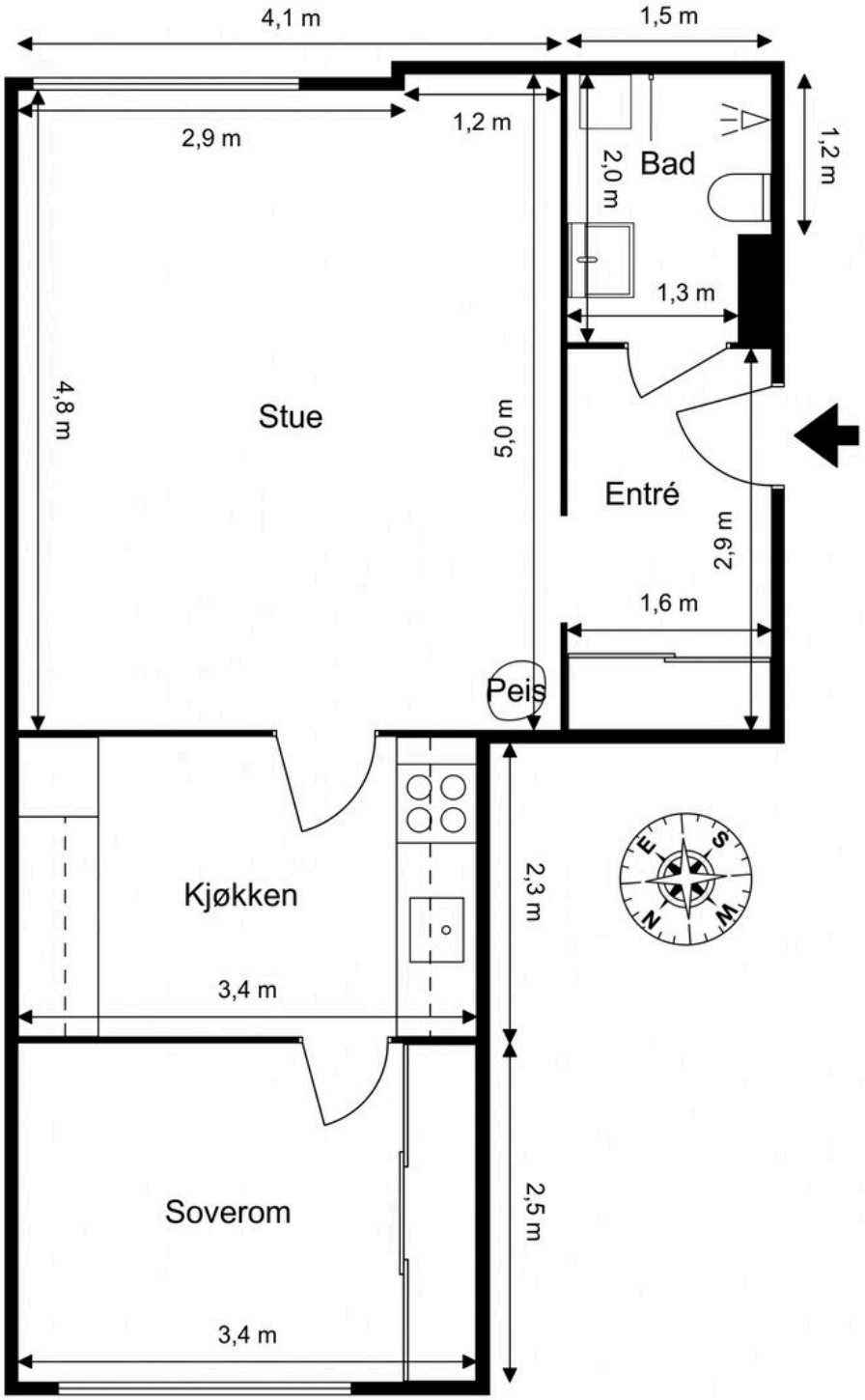
En lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i 2. etasje. Boligen har en god planløsning med et praktisk kjøkken fra 2013, flislagt bad, romslig stue og soverom. Originale tregulv og peis gir leiligheten en lun og sjarmerende atmosfære.
Her bor du i et fredelig og grønt nabolag, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på. En bolig som kombinerer sjarm, funksjonalitet og sentral beliggenhet.

Verdt å merke seg:
-Separat kjøkken fra 2013 med integrerte hvitevarer
-Gangavstand til kollektivtilbud og servicetilbud
-Nydelig bakgård med sittegrupper og trær
-Store vindusflater med dype karmer
-Sentral beliggenhet på Rodeløkka
-Originale tregulv slipt i 2013
-Kjellerbod og loftsbod
-Peisovn 2015

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Fjellgata 51
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



















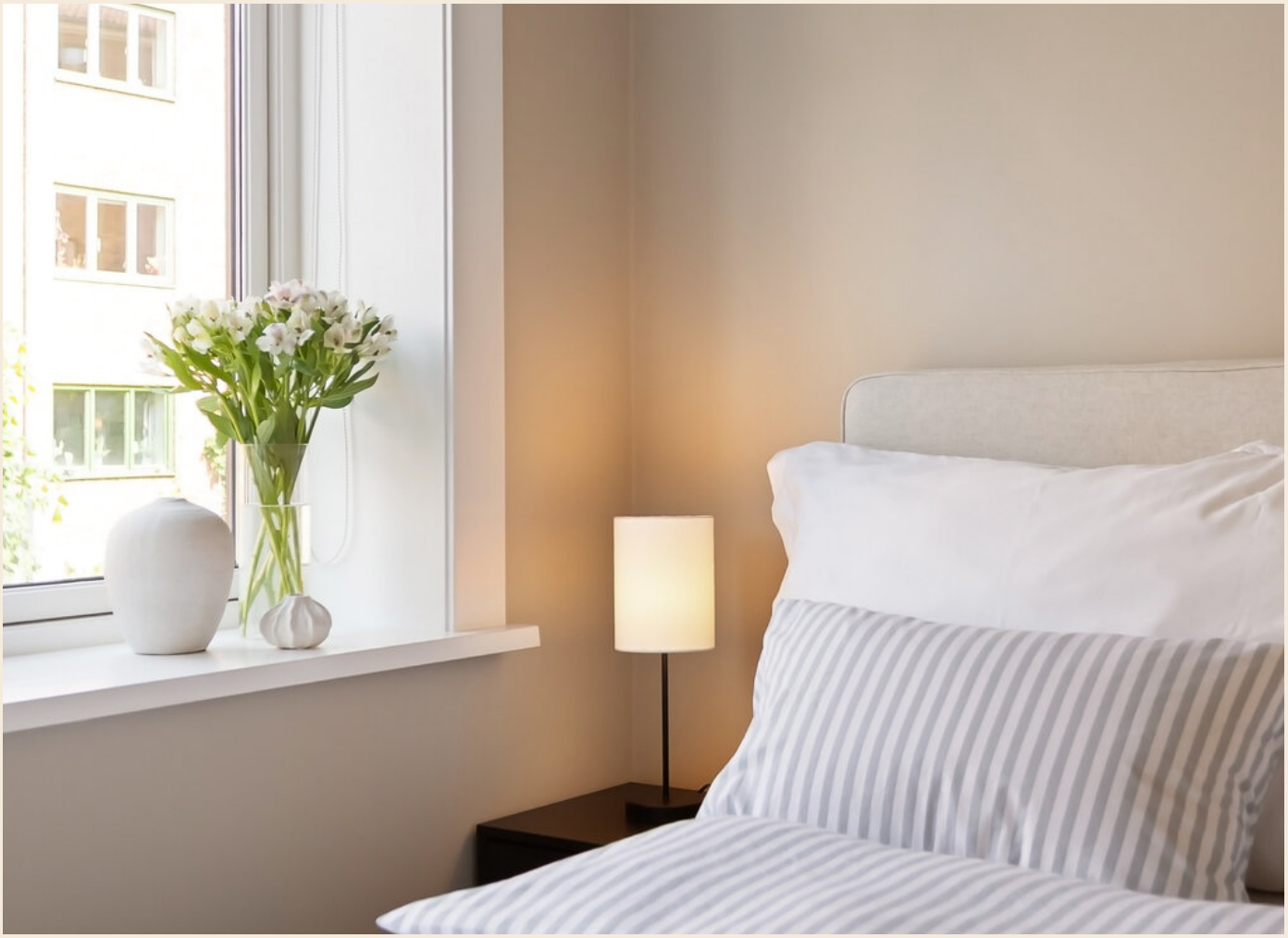


































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0076/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Marcus Lie Sverre

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
78 929,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 568 929,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 582 767,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 592 267,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merka H0201. Loftsbod med skråtak gulvareal er målt til cm 7 m² og måleverdig areal er på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merka H0201. Takhøyder er målt til: Entré: 2,67 m. Bad: 2,31 m. Stue: 2,67 m. Kjøkken: 2,67 m. Soverom: 2,67 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm og en kjellerbod på 4 kvm.

Standard
Entré
Innbydende, flislagt entré med praktisk skyvedørsgarderobe. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen er også utstyrt med porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken
Moderne separat IKEA kjøkken fra 2013. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Varmtvannsbereder

er monter i skap under oppvaskkummen. Tregulv og hvite 10 x 20 cm flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Ellers er det malt overflate på vegger og himling.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet har god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Sjarmerende tregulv og peis som gir en lun og behagelig atmosfære, spesielt i de kalde månedene.

Soverom
Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Gulvet er belagt med tregulv og malte vegger og himling. Rommet har praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Eldre bad med elektrisk gulvvvarne pusset opp i regi av aksjelaget i perioden 1998-1999. Badet har lyse 15 x 15 cm flis på gulv og lyse 15 x 20 cm flis på vegg. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng og blandebatteri fra Oras, gulvmontert toalett, servantskap med en bredde på 60 cm med hvit servant og blandebatteri.
Varmtvannsbereder er plasert på badet og rommet har naturlig avtrekk.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
(Hentet fra tidligere salgsoppgave)
Kjøkken nytt i 2013 i følge tidligere salgsoppgave.
Fliser i entré lagt i 2013 i følge tidligere salgsoppgave.
Ny peisovn i 2015, inkludert puss av brannmur. Utført i forbindelse med renovering av pipeløp i regi av aksjelaget i følge tidligere salgsoppgave.
Orignalt tregulv sist slipt i 2013.
Vegger i stue, kjøkken og gang malt i 2020.
Optisk røykvarslere installert i alle boenheter i regi av aksjelaget i 2020.
Ny varmvannsbereder og dusjvegg på bad montert i 2017.
Alt på soverom nymalt i 2026.
Dører i entré nymalt i 2026.
To avvik ble avdekket i el-kontroll utført i 2026. Begge avvikene er utbedret i mai 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder montert i juli 2017 av Badéna Rørlegger AS.
Våtromsrehabilitering utført i regi av aksjelaget i 1999/2000 i følge tidligere salgsoppgave.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Går ut fra at dette inngikk i våtromsrehabiliteringen utført i regi av aksjelaget i 1999/2000.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: Front Entreprenør rehabiliterte tak/fasade i 2018 ifølge tidligere salgsoppgave.
Murmester Nilsberg AS støpte opp/avrettet for nytt ildsted, installerte ny peisovn og pusset brannmur i 2015.
Pipeløp
rehabilitert i 2015 i følge tidligere salgsoppgave.

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: Boligelektrikeren AS byttet lastbryter og jordfeilautomat, og tettet åpninger til sikringsskap i 2026.
Samsvarserklæringer foreligger. Tiltaket ble gjort for utbedre avvik avdekket i el-kontroll utført i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-kontroll ble gjennomført i 2026. Det ble avdekket to avvik, som begge ble utbedret jf. forrige punkt.

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: Det kommer noe kodens på toalettets sisterne ved hyppig bruk. Varmekabler i gulv på bad avgir ikke varme når de skrus på.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Stekeovn fungerer bare med varmluft

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og tilstandsrapport. 3. juni 2026.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er forblendet med teglstein.
Taket er et valmtak og tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,67 m.
Bad: 2,31 m.
Stue: 2,67 m.
Kjøkken: 2,67 m.
Soverom: 2,67 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn
TG-2 er satt grunnet skjevheter i etasjeskillet, knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det registreres knirk i gulv og skjevheter i etasjeskillet. Knirk i gulv og skjevheter er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Utbedring av knirk i gulv samt sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Kjøkken
Avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Avkast fra kullfilterventilator avsluttet inne i skap medfører at matos, fukt og varme kan bli værende i skapet. Dette kan føre til økt fuktbelastning og lukt over tid. Det er påvist noe mangelfull ventilering av kjøkkenet (lukket rom).
Anbefalte tiltak avtrekk
Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Det anbefales å føre avkast fra ventilator ut av skap og sikre korrekt løsning for avtrekk. Dette for å redusere opphopning av fukt, varme og matos, og hindre belastning på materialer. Det bør etableres bedre ventilasjon i rommet.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt. Avløpsrør har nådd en alder
hvor det vil være økt risiko for lekkasjer/skader i tiden som kommer.
Info:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader og lekkasjer plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ifm. oppgradering av bad og kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledninger er oppbrukt. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer/skader i tiden som kommer.
Info:
Stoppekran til badet er montert ved toalettet, stoppekran til kjøkken er plassert under oppvaskkummen.
Stoppekran fungerer.
Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er aksjelage sitt ansvar.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader/lekkasjer plutselig oppstå på eldre anlegg.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ifm. Oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannsbereder: Kjøkken
Bereder er plasser i rom uten sluk eller kompanserende løsning.
Ved en eventuell lekkasje vil det være økt risiko for vannskader på gulv, vegger og nærliggende konstruksjon.
Det er ikke registrert understøtte av bunnplate hvor bereder er plasser. Berederen er ikke stå stor, men for å hindre eventuelle nedbøyd på bunnplate anbefales det å etablere understøtte.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere automatisk vannstopper med sensor. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje. Jevnlig kontroll av bereder og tilkoblinger anbefales.

Ventilasjon
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette øker risikoen for kondens og muggdannelse.

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for å bedre ventilering.
Det bør om mulig etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad
Overflater
Badet har enn eldre overflate med følgende avvik.
Det registreres riss / sprekker i enkelte fuger på vegg og i silikonfug overgang gulv/vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger rundt toalettet.
Ved utført vanntest på gulv i dusjen, registreres det at noe vann blir liggende på gulv rundt sluket.
Det er etablert inspeksjonsluke til sjakt ved toalettet. Luken var limt fast og kontroll kunne derfor ikke utføres. Kontroll anbefales når tilkomst er mulig. Eventuelle tiltak må vurderes etter nærmere undersøkelse.
Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Riss/sprekker i flisfuger og flis medfører risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjon.
Over tid kan dette føre til fuktskader og redusert levetid.
Svakt fall rundt sluket. Inntil utbedring utføres må det påregnes at vann kan blir liggende på gulv og må lufttørkes eller svabres mot sluk. Utbedring av fall vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig isolert sett, og gjøres typisk i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr
Det er påvist kondens på toalettsisterne/rør. Dette kan skyldes feil på flottøren.
Ellers fremstår innredning med normal stand.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisterne/rør, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
Kontroll av sisterne anbefales, om forholde vedvarer, anbefales utbedring/utskifting.

Ventilasjon
Badet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid. Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Utettheter i membran kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.
TG-3 settes på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Membran/tettesjikt etablert før år 2000 automatisk får TG-3 i henhold til NS-standard.
Paking rundt vannlåsen er sprekt. Denne bør skiftes for å ha en tett overgang og hindre eventuell kloakklukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Oppgradering av badet må påregnes for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard etter gjeldene krav.
Usikker fremtidig funksjon av tettesjikt/membran.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører økt risiko for at tettesjikt ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer i tiden som
kommer. For videre bruk frem til badet oppgraderes, anbefales det installasjon av dusjkabinett. Selv om det installeres dusjkabinett er det fortsatt en betydelig risiko for at tettesjikt/ konstruksjoner ikke tåler en eventuell lekkasjer.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger, gulv og fuktskader. For videre bruk
bør det installeres dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av fremtidig oppgradering av badet. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet i sin helhet.
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom: Bad - Fukt
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltakingi vegg bak våtsone.
Ved andre fuktundersøkelser enn hultaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Tidligere var kjøkken og soverom ett rom. Vegg er satt opp i senere tid og etablert soverom.
Det er benyttet byggetegninger datert: 22.04.1932.
Byggetegninger er ikke merket med rominndeling.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforholdeler takhøyde under 2 meter
Kjøkken mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Oppheng til TV følger ikke med.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk via panelovner (panelovnen medfølger salget)
-Peisovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 198 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 3 971,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Kollektiv Internett 216,00
Felleskostnader 3 552,70
Kabel-tv 203,00

Felleskostnadene inkluderer: Trappevask, internett, fellesvaskeri, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 207 943,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 831 771,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV fra Riks TV og internett fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

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

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Opplysninger om regnskapsfører og revisor fremgår av selskapets årsrapport.

Det er mulighet for å leie et gjesterom av aksjelaget (300 kr per natt).
Det er fellesvaskeri i aksjelaget.

Vedlikeholdsplan 2026–2035 (denne ligger vedlagt i salgsoppgaven)
Styret har bestilt en vedlikeholdsplan for å få oversikt over byggets tilstand, og hvilket vedlikehold vi må gjøre de neste ti årene. Dette gjorde vi fordi vi ønsker å kunne planlegge vedlikeholdsarbeidet, og økonomien rundt det.
Vedlikeholdsplan utarbeidet av Dr.techn. Kristoffer Apeland AS for perioden 2026–2035.
Følgende ble vedtatt på årets årsmøte:
Vedlikeholdsplanen tas til etterretning og godkjennes som overordnet styringsdokument.

Hovedinnhold (kort):
Omfatter bygningsmessige arbeider (ikke VVS/elektro eller leilighetsinteriør)
Kostnadsestimater basert på 2025 prisnivå
Sentrale tiltak:
kjellerdører (2026)
vinduer/balkonger (2028)
fasader (2033)
drenering/grunnmur (2035)

Gjesterom
Gjesterommet har blitt ferdigstilt. Det har blitt handlet inn og installert seng. I tillegg til knagger til bad og inngang, gardiner, bilder, lampe og annet småplukk for å gjøre det hjemmekoselig. Det er
tenkt at man selv stiller med dyne, pute og sengetøy, håndklær ved leie av rommet. Det er opprettet en vaskeavtale med firmaet som vasker trappeoppgangene. Det er også gjort en mer grundig rundvask av rommet etter at det var ferdig pusset opp.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført i aksjelaget:
2018:
Fasaderehabilitering/tak.
2016:
Oppgradering i bakgården. Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015:
Rehabilitering av pipeløp.
2013:
Reparasjon av tak.
2006:
Diverse vedlikehold – Oppussing og maling av oppgangene. Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter). Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 929,-pr. 02.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90417231535
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 7 179 194,00
Innfrielsesdato: 01.12.2036
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90417231535
Restsaldo: 78 929,73
Kapitalkostnader: 2 655,09
IN-avtale: Nei
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 594,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 339 764,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 474 563,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Praktiseres én vårdugnad per år.

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

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 646594

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 270 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
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.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering bad, vann og avløpsrør datert 25.02.2000

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente

byggetegninger, endringer gjelder følgende: Tidligere var kjøkken og soverom ett rom. Vegg er satt opp i senere tid og etablert soverom.
Byggetegninger er ikke merket med rominndeling så megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
201901778
Saken gjelder
Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata

Saksnr
202451391
Saken gjelder
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

Byggesaker:
Dælenenggata 19 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg
Saksnummer
202600366

Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402
Saksnummer
202509137

Tromsøgata 38 og 40 - Christian Michelsens gate 6 og 8 - bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter
Saksnummer
202509044

Fjellgata 45 - oppføring av altan
Saksnummer
202507925

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

301/227/170:
13.10.1932 - Dokumentnr: 990989 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser

22.11.1932 - Dokumentnr: 901376 - Erklæring/avtale
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
Endret fra urådighet til erklæring
Rettet etter tingl. §18
05.06.2018 Arkivref. 18/27502-1

22.11.1932 - Dokumentnr: 990990 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

24.06.1933 - Dokumentnr: 942688 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

14.09.1933 - Dokumentnr: 900676 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.

14.09.1933 - Dokumentnr: 942689 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser

31.05.1932 - Dokumentnr: 900664 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 10B - UTGÅTT

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt inkludert utsatt betaling kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 700,- 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. 3 625,-.

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 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

Fjellgata 51

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**11 min**
538 elever, 23 klasser	0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**12 min**
451 elever, 23 klasser	1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**13 min**
494 elever, 24 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
431 elever, 30 klasser	0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**18 min**
498 elever, 30 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	**14 min**
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**15 min**

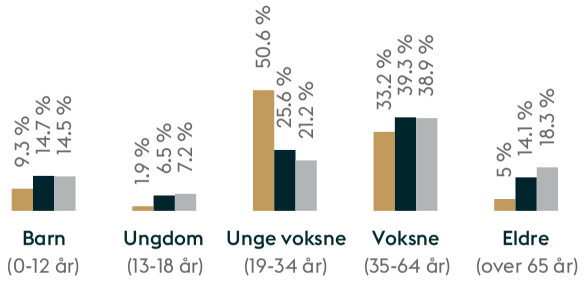
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	**3 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.2 km
Carl Berners plass	**4 min**
Linje 17	0.3 km
Carl Berners plass	**6 min**
Linje 5	0.4 km
Tøyen stasjon	**15 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**2 min**
58 barn	0.2 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	**4 min**
85 barn	0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (1-...	**5 min**
67 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Rosenhoff	8 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	7 min

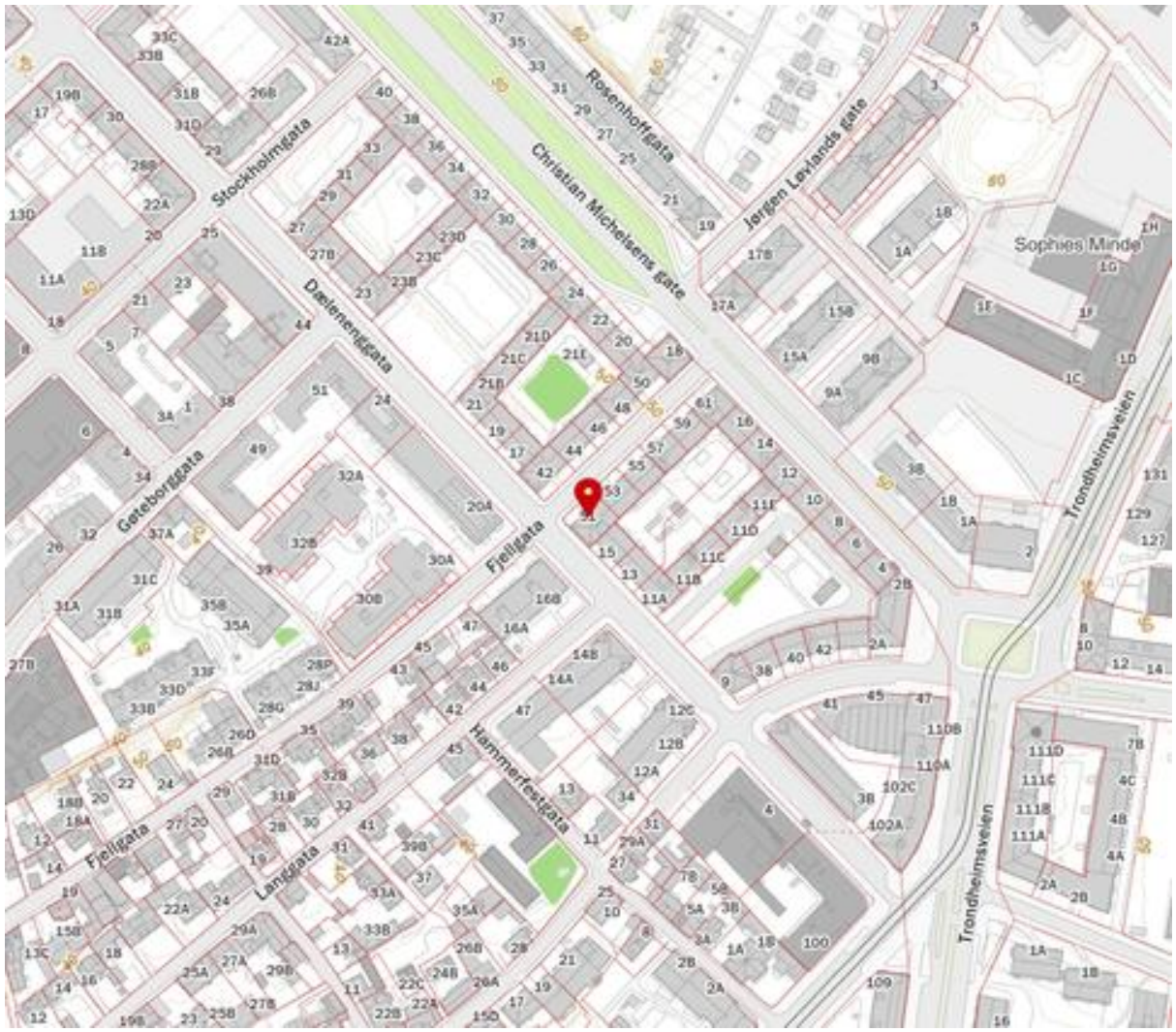
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Fjellgata 51
0566 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1932
BRA:	53 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	3.6.2026 (Gyldig til 3.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	9	1	1

Supertakst

GNR: 227 BNR: 170

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Fjellgata 51
0566 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43662

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-3 settes på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er gitt grunnet skjevheter i etasjeskillet, knirk i gulv og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt grunnet kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter og manglende ventilering.
Avløpsrør	TG-2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.
Vannledninger	TG-2er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledninger er oppbrukt.
Varmtvannsbereder: Kjøkken.	TG-2 er gitt grunnet bereder er plassert i rom uten sluk.
Ventilasjon	TG-2 er gitt grunnet manglende tilluftspalte for ventilering.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er gitt grunnet alder på overflater, enkelte riss/sprekker i fug og silikonfug. Sprekker i veggflis.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt grunnet kondens på toalettsisterne/rør.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 er gitt runnet badet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Tidligere var kjøkken og soverom ett rom. Vegg er satt opp i senere tid og etablert soverom.

Det er benyttet byggetegninger datert: 22.04.1932.
Byggetegninger er ikke merket med rominndeling.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjøkken mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.6.2026	**3.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Marcus Lie Sverre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fjellgata 51, 0566 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**227**	Bruksnr:	**170**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1932**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,67 m.
Bad: 2,31 m.
Stue: 2,67 m.
Kjøkken: 2,67 m.
Soverom: 2,67 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Det er fremlagt faktura merket: "Fjerning av gammel vegghengt vvb, levering og montering av Høiax FX 110 liter vvb". Utført av: Badéna Rørlegger AS, datert: 2017-07-26.	Ja
2015	Det er fremlagt faktura merket: "Pussing av brannmur. Materialer fra eget lager". "Revet eksisterende ildsted, støpt opp/avrettet for nytt ildsted, puss m.m". Murmester Nils Berg AS, datert: 13.07.2015 og 31.03.2015. Fremlagt kvittering for peis.	Ja
2026	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Sikringskap: Monterte last bryter og byttet sikring til ny JFA" Utført av Boligelektrikeren. Datert: 2026-05-20.	Ja
2026	Det er gjennomført en "Brannforebyggende Elkontroll Bolig NEK 405-2-2" datert 22.01.2026. Utført av: Elektro-Kontakten AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**46**	**46** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**53**	**46**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merka H0201.
Loftsbod med skråtak gulvareal er målt til cm 7 m² og måleverdig areal er på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merka H0201.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overfalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert: 2007. Entrédør er trolig skiftet etter byggeår. Ukjent alder. Ukjent alder på innvendig dører.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for strakstiltak er registrert på vinduer og ytterdør. Fremstår med normal stand. Merknad: Innvendig dør mellom stue og kjøkken mangler håndtak.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
TG-2 er satt grunnet skjevheter i etasjeskillet, knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist. Det registreres knirk i gulv og skjevheter i etasjeskillet. Knirk i gulv og skjevheter er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Utbedring av knirk i gulv samt sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av kjøkkenet og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker. Kjøkkenkran er løs og bør festes bedre i benkeplaten.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2013. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Varmtvannsbereder er monter i skap under oppvaskkummen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Avkast fra kullfilterventilator avsluttet inne i skap medfører at matos, fukt og varme kan bli værende i skapet. Dette kan føre til økt fuktbelastning og lukt over tid.
Det er påvist noe mangelfull ventilering av kjøkkenet (lukket rom).

Anbefalte tiltak avtrekk

Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å føre avkast fra ventilator ut av skap og sikre korrekt løsning for avtrekk. Dette for å redusere opphopning av fukt, varme og matos, og hindre belastning på materialer.
Det bør etableres bedre ventilasjon i rommet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Tidligere var kjøkken og soverom ett rom. Vegg er satt opp i senere tid og etablert soverom. Det er benyttet byggetegninger datert: 22.04.1932. Byggetegninger er ikke merket med rominndeling.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er innhentet expedisjons dokument datert: 13. februar 1932. Kilde planninsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjøkken mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Avløpsrør i plast på badet med synlig merking er datert 1998. Avløpsrør i plast på kjøkken med synlig merking er datert 1997. Det ble i perioden 1998-1999 gjennomført renovering av vann og avløpsrør i regi av akjselaget. Ukjent omgang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt. Avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer/skader i tiden som kommer.

Info:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader og lekkasjer plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ifm. oppgradering av bad og kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det ble i perioden 1998-1999 gjennomført renovering av vann og avløpsrør i regi av akjselaget.
Ukjent omgang.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledninger er oppbrukt. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer/skader i tiden som kommer.

Info:
Stoppekran til badet er montert ved toalettet, stoppekran til kjøkken er plassert under oppvaskkummen. Stoppekran fungerer.
Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er aksjelage sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader/lekkasjer plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ifm. Oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap montert i gangen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det ble gjort en visuell kontroll av det elektriske anlegget på befaringsdagen. Sikringsskapet er montert i gangen.

Det foreligger brannforebyggende elkontroll (NEK 405-2) utført av: Elektro kontaktenAS, datert: 22.01.2026.
Det bemerkes i rapporten: "Manglende endelokk på samleskinne. Åpne kabelinnføringer i sikringsskapet. Vvb er tilkoblet på stikkontakt og fra 2007. Anbefaler å direkte koble vvb
Eventuelle tiltak: Anbefaler komfyrvakt. Eier ikke hjemme under kontroll så kunne ikke oppdrive samsvarserklæring. Anbefaler å supplere med flere uttak.
Behov for overspenningsvern - Anbefaling"

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Boligelektrikeren etter kontrollen merket: Sikringsskap: "Monterte last bryter og byttet sikring til ny JFA." Datert: 2026-05-2.
Elektrisk gulvvarme på bad fungerer ikke.
Ifølge selger, står det i tilstandsrapporten til tidligere salgsoppgave at hovedsikring har en størrelse på OV 25 Amp. Det har forekommet at hovedsikringen har gått ved bruk av mange elektriske apparater/gjenstander samtidig.

6.8 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
100 Liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for strakstiltak er registrert.

6.9 Varmtvannsbereder: Kjøkken.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2007

Størrelse

28 Liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plasser i rom uten sluk eller kompanserende løsning.
Ved en eventuell lekkasje vil det være økt risiko for vannskader på gulv, vegger og nærliggende konstruksjon.

Det er ikke registrert understøtte av bunnplate hvor bereder er plasser. Berederen er ikke stå stor, men for å hindre eventuelle nedbøyd på bunnplate anbefales det å etablere understøtte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper med sensor. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje. Jevnlig kontroll av bereder og tilkoblinger anbefales.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette øker risikoen for kondens og muggdannelse.

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for å bedre ventilering.

Det bør om mulig etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Eldre bad pusset opp i regi av aksjelaget i perioden 1998-1999. Badet har lyse 15 x 15 cm flis på gulv og lyse 15 x 20 cm flis på vegg. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme fungerer ikke. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forhand og blandebatteri fra Oras. Gulvmontert toalett, servantskap med en bredde på 60 cm med hvit servant og blandebatteri. Varmtvannsbereder er plaster på badet. Rommet har naturlig avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert i regi av aksjelaget i perioden 1998-1999. Kilde eiendomsverdi.
Utover det, er bereder skiftet i 2017. Ellers er det ikke kjent med arbeider på badet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badet har enn eldre overflate med følgende avvik.
Det registreres riss / sprekker i enkelte fuger på vegg og i silikonfug overgang gulv/vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger rundt toalettet.
Ved utført vanntest på gulv i dusjen, registreres det at noe vann blir liggende på gulv rundt sluket.

Det er etablert inspeksjonsluke til sjakt ved toalettet. Luken var limt fast og kontroll kunne derfor ikke utføres. Kontroll anbefales når tilkomst er mulig. Eventuelle tiltak må vurderes etter nærmere undersøkelse.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Riss/sprekker i flisfuger og flis medfører risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjon.
Over tid kan dette føre til fuktskader og redusert levetid.
Svakt fall rundt sluket. Inntil utbedring utføres må det påregnes at vann kan blir liggende på gulv og må lufttørkes eller svabres mot sluk. Utbedring av fall vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig isolert sett, og gjøres typisk i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpejernssluk med plastklemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Utettheter i membran kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner. TG-3 settes på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025.
Membran/tettesjikt etablert før år 2000 automatisk får TG-3 i henhold til NS-standard.

Paking rundt vannlåsen er sprekt. Denne bør skiftes for å ha en tett overgang og hindre eventuell kloakklukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Oppgradering av badet må påregnes for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard etter gjeldene krav. Usikker fremtidig funksjon av tettesjikt/membran. Manglende oppgradering av våtrommet medfører økt risiko for at tettesjikt ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer i tiden som kommer. For videre bruk frem til badet oppgraderes, anbefales det installasjon av dusjkabinett. Selv om det installeres dusjkabinett er det fortsatt en betydelig risiko for at tettesjikt/ konstruksjoner ikke tåler en eventuell lekkasjer.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger, gulv og fuktskader. For videre bruk bør det installeres dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av fremtidig oppgradering av badet. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet i sin helhet.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er påvist kondens på toalettsisterne/rør. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Ellers fremstår innredning med normal stand.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisterne/rør, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
Kontroll av sisterne anbefales, om forholde vedvarer, anbefales utbedring/utskifting.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Badet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. Det er innhentet beskrivelse på at arbeider ble påbegynt i 1998 og avsluttet i perioden 1999.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

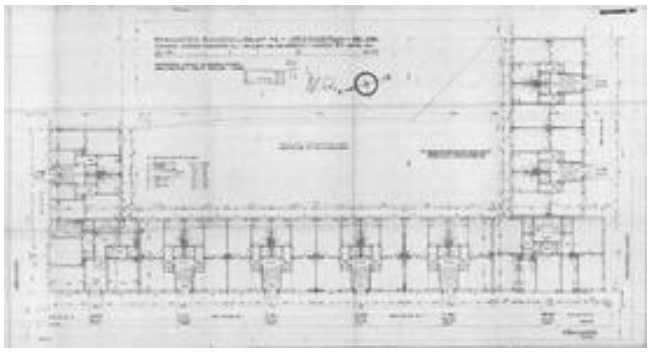
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marcus Lie Sverre	9578-5999-4-2204415	2026-06-04 16:20:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
34-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgata 51, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Marcus Lie Sverre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 646594
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder montert i juli 2017 av Badéna Rørlegger AS. Våtromsrehabilitering utført i regi av aksjelaget i 1999/2000 i følge tidligere salgsppgave.

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

Nei

Eventuell kommentar: Går ut fra at dette inngikk i våtromsrehabiliteringen utført i regi av aksjelaget i 1999/2000.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: Front Entreprenør rehabiliterte tak/fasade i 2018 ifølge tidligere salgsoppgave. Murmester Nilsberg AS støpte opp/avrettet for nytt ildsted, installerte ny peisovn og pusset brannmur i 2015. Pipeløp rehabilitert i 2015 i følge tidligere salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS byttet lastbryter og jordfeilautomat, og tettet åpninger til sikringsskap i 2026. Samsvarserklæringer foreligger. Tiltaket ble gjort for utbedre avvik avdekket i el-kontroll utført i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll ble gjennomført i 2026. Det ble avdekket to avvik, som begge ble utbedret jf. forrige punkt.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: Det kommer noe kodens på toalettets sisterne ved hyppig bruk. Varmekabler i gulv på bad avgir ikke varme når de skrus på.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Stekeovn fungerer bare med varmluft.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026.

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? Se tilstandsrapport. 3. juni 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marcus Lie Sverre	**2026-06-04**

Identifikasjon

Marcus Lie Sverre

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktoria Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0076/26 . Vår ref.: 5645-1-151 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringgatens Byggeselskap As
Organisasjonsnr:	934732014
Aksjonær:	Sverre, Marcus Lie
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	151
Aksjeboenhetsnumer:	00026
Adresse:	Fjellgata 51, 0566 OSLO
Aksjenummer:	1682-1698
Gnr.	227
Bnr.	170

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 646594.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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 inkl. trappevask og fellesvaskeri. Kategorien ""Balkong"" (gjelder kun de aksjonærer med balkong): Beløpet er kr 695,- pr mnd. Selskapet anmoder om at det ikke blir klistret visningslapper på inngangsdørene. 2018: Fasaderehabilitering/takomlegging. 2018: LÅN, medio Juni, Styrevedtak om nytt låneopptak i Handelsbanken som er fordelt på leil. pr. 9/7-18. (Obos-lånet ble innfridd ved det nye låneopptaket i Handelsbanken). Balkonglånet innfris i mars 2022, og innkreving av denne kategorien stopper opp på bakgrunn av dette. Felleskostnader øker med 6% fra 01.01.26 og Tv/bredbånd justeres etter kostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90417231535
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	7 057 829,00
Innfrielsesdato:	01.12.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
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: 3 971,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv Internett	216,00	
Felleskostnader	3 552,70	
Kabel-tv	203,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	219,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 568,-
Annen formue:	9 594,-
Gjeld:	81 651,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90417231535
Restsaldo:	78 929,73
Kapitalkostnader:	2 655,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 929,73,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jonas Soo Holm, e-post: ringgt1@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5645
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:
19. mai 2026 kl. 18:00, Rodeløkka velhus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringsforslag til husordensreglene (avfall)
8. Endringsforslag til husordensreglene (hensyn til naboer)
9. Vedlikeholdsplan 2026–2035
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jonas Soo Holm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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 én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets beretning 2025-2026.pdf
2. 5645 Årsrapport-2026.pdf
3. 5645 Ringgatens Byggeselskap As.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 162 000 kr

Sak 7

Endringsforslag til husordensreglene (avfall)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Forslag til endring av husordensreglene knyttet til håndtering av avfall ved oppussing.

Nåværende tekst – Søppel:
Søppel legges i søppelkassene i bakgården. Det er ikke tillatt å sette ting utenfor kassene.

Forslag til endring:
Plassering av avfallssekker, for eksempel i forbindelse med oppussing, skal avtales spesielt med vaktmester. Avfallssekker, herunder lsekk, skal ikke plasseres direkte på gressplen.

Forslag til vedtak

Endringen i husordensreglene under avsnittet «Søppel» godkjennes.

Vedlegg

4. 5645 Ringgatens Byggeselskap I AS - husordensregler.pdf

Sak 8

Endringsforslag til husordensreglene (hensyn til naboer)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Forslag knyttet til støyende arbeider og hensyn til bomiljø.

Forslag til endret tekst – Hensyn til naboer:
Støyende arbeider tillates:

- hverdager: kl. 08.00–20.00
- lørdager: kl. 10.00–18.00
- ikke tillatt på søndager, helligdager og røde dager

Øvrige bestemmelser om nattero og generell hensynsfull opptreden videreføres.

Begrunnelse (felles for sak 6 og 7):
Betydelig støy fra oppussingsarbeider høsten 2025 medførte klager. Endringene skal bidra til bedre bomiljø og redusert belastning på fellesarealer.

Ikrafttredelse:
Gjelder fra vedtaksdato.

Forslag til vedtak

Endringen i husordensreglene under «Hensyn til naboer» godkjennes.

Sak 9

Vedlikeholdsplan 2026–2035

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller:
Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Bakgrunn:
Vedlikeholdsplan utarbeidet av Dr.techn. Kristoffer Apeland AS for perioden 2026–2035.

Hovedinnhold (kort):

- Omfatter bygningsmessige arbeider (ikke VVS/elektro eller leilighetsinteriør)
- Kostnadsestimater basert på 2025prisnivå
- Sentrale tiltak:•kjellerdører (2026)•vinduer/balkonger (2028)•fasader (2033)•drenering/grunnmur (2035)

Styrets innstilling

Planen gir godt beslutningsgrunnlag, bedre økonomisk forutsigbarhet og redusert risiko for akutte skader. Planen er et levende dokument.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen tas til etterretning og godkjennes som overordnet styringsdokument.

Vedlegg

5. Ringgatens Byggeselskap AS - Notat Vedlikeholdsplan 2026-2035, rev_A.pdf

6. 5645 - Ringgatens Byggeselskap AS vedlikeholdsplan.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valg gjennomføres i henhold til vedtektene. Valgkomiteens innstilling foreligger.

Valgkomiteen skal også velges, og bestå av:

- to representanter som ikke sitter i styret, og
- ett styremedlem som ikke er på valg.

Innstilling

Tillitsvalgte velges i samsvar med valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har hatt ordinær drift i perioden, med særlig fokus på sikkerhet og vedlikehold. Et viktig tiltak i år har vært elkontroll, som er gjennomført i fellesarealer og i de fleste leiligheter som et ledd i arbeidet med el og brannsikkerhet. Rapportene er ikke ferdigstilt ennå, men styret følger dette opp videre. Elkontrollen gir et godt grunnlag for å forebygge risiko og planlegge nødvendige tiltak fremover.

Økonomisk oppsummering for 2025

- **Økonomien er god:**
  Selskapet gikk med overskudd i 2025, og har fortsatt en sunn økonomi.
- **Felleskostnader:**
  Inntektene fra felleskostnader var som planlagt, og har gått til vanlig drift av bygget.
- **Kostnader:**
  De største utgiftene er:•Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)•Forsikring•TV/bredbånd•Drift og vedlikehold av bygget
  Kostnadsnivået er stabilt og i tråd med forventningene.
- **Renter og lån:**
  Høye renter påvirker økonomien, men lånet er redusert i løpet av året, noe som er positivt på sikt.
- **Resultat:**
  Året endte med et overskudd på ca. 340 000 kroner, som settes av til selskapets egenkapital.
- **Trygg drift fremover:**
  Selskapet har:•Penger på konto til løpende utgifter•En solid økonomisk buffer•Ingen ansatte – driften skjer som før via styre og forretningsfører

Kort oppsummert:
Driften er stabil, økonomien er sunn, og selskapet står godt rustet for videre vedlikehold og drift av eiendommen.

Styrets beretning 2025/2026

Det sittende styret ble valgt på ordinær generalforsamling 13. mai 2025 og hadde konstituerende styremøte 18. juni 2025. Det har vært avholdt 9 styremøter fra og med juni 2025 og til utgangen av april 2026. Styret med styremedlemmer avholdte julebord i november.

- Budsjett
- Samarbeid RG2 (?)
- dugnad

Brannsikring og rutiner fremover
Vi har hatt kontroll av brannsikring i fellesarealene hvor tre pulverapparat ble skiftet ut. I tillegg har vi fått røykvarsler og pulverapparat til gjesterommet. Ellers har vi fått oversikt over fremtidige kontroller og utskiftning av brannsikring i borettslaget. Brannsikringen utføres av Firesafe.
Neste kontroll og utskiftning er pulverapparat i alle leiligheter i 2027. Vi har også lagt ut informasjon om hvordan beboerne kan teste røykvarslerne og kontrollere pulverapparat selv. Informasjonen er lagt ut på Vibbo.

Postkasseskilt/navneskilt ytterdører
Styret bestiller postkasseskilt til nye beboere og tar regningen for dette, samt oppdaterer navneskiltene ved inngangsdørene i Ringgatens Byggeselskap AS.

Snøfreser
I forbindelse med RG2 sitt innkjøp av ny snøfreser ble det diskutert hvorvidt vi skulle kjøpe oss inn for å ha en freser i fellesskap. Etter vurdering av tilstand på nåværende snøfreser, prisnivå på ny snøfreser og behovet til borettslaget kom styret frem til at RG2 prisen var større enn nytten. Samtidig anerkjenner styret at det har vært tilfeller hvor det har vært krevende for vaktmester å brøyte bakgården med vår nåværende snøfreser. Derfor ble det, etter forslag fra vaktmester, besluttet å gå til innkjøp av kjettinger for å gi nåværende snøfreser et løft.

Norgespris
For å minimere kostnader bestilte styret i høst den nye strømstøtteordningen, Norgespris, for strømforbruket i fellesområdene. Den garanterte spotprisen på 50 øre/kWh gir både forutsigbarhet og lavere strømregninger, og ordningen varer ut 2026.

Gjesterom
Gjesterommet har blitt ferdigstilt. Det har blitt handlet inn og installert seng. I tillegg til knagger til bad og inngang, gardiner, bilder, lampe og annet småplukk for å gjøre det hjemmekoselig. Det er tenkt at man selv stiller med dyne, pute og sengetøy, håndklær ved leie av rommet.

Det er opprettet en vaskeavtale med firmaet som vasker trappeoppgangene. Det er også gjort en mer grundig rundvask av rommet etter at det var ferdig pusset opp.

HMS-arbeid
Det er en del gjennomtrekk i styret og i borettslaget, dette gjør at rutiner og historikk når det gjelder helse, miljø og sikkerhet kan være vanskelig å ha oversikt over. Styret bruker OBOS sin løsning for arbeid med helse, miljø og sikkerhet for å motvirke dette. Vi har jobbet med å legge inn vedlikeholds- og kontrollrutiner inn i løsningen, for å ta vare på bygget og alle som bor der.

El-kontroll
Vi har gjennomført el-kontroll i alle leiligheter, foruten fem stykk, og i fellesområdene. Dette som et ledd i vårt arbeid med el- og brannsikkerhet. Per 17. Mars har vi ikke fått tilbake rapportene.

Vedlikeholdsplan
Styret har bestilt en vedlikeholdsplan for å få oversikt over byggets tilstand, og hvilket vedlikehold vi må gjøre de neste ti årene. Dette gjorde vi fordi vi ønsker å kunne planlegge vedlikeholdsarbeidet, og økonomien rundt det.

Henvendelser fra beboere og andre
Beboere og andre tar stadig kontakt med styret for spørsmål eller klager. Styret sjekker alle kanaler hver uke, og følger opp det som må følges opp.

Dyrkekasser
Styret har tildelt dyrkekasser til de beboerne som har ønsket det.

Skadedyrskontroll
Boligselskapet har avtale med Anticimex vedr skadedyrskontroll. De har foretatt rutinekontroller iht avtale. Anticimex har fulgt ekstra opp rundt observasjon av gnagerhull i plenen foran Dælenenggt 13. De har kommet med anbefalinger om tiltak som er blitt fulgt opp av vaktmester.

Vaskeriene
Boligselskapet har avtale med Electrolux om vedlikehold/ service av maskinene. Dette er blitt utført iht avtale. I tillegg er det blitt skiftet trommel i 2 av maskinene i 51-53.

Sikkerhet
Det er blitt montert innbruddssikring på alle dører som vender ut mot bakgård.

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934732014, KLIENTNR. 5645

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 982 642	3 700 215	3 963 900	4 201 733
Andre inntekter	3	2 100	49 954	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 984 742**	**3 750 169**	**3 963 900**	**4 201 733**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 842	-20 892	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-162 000	-154 001	-162 000	-162 000
Avskrivninger	13, 14	-107 495	-16 968	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 487	-8 775	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-131 870	-125 848	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-86 067	-14 653	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-341 000	-639 855	-335 000	-505 000
Forsikringer		-325 193	-287 194	-337 000	-377 440
Kommunale avgifter	8	-873 166	-809 522	-910 000	-955 000
Energi/fyring	9	-106 960	-104 894	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-417 492	-369 288	-390 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-578 135	-436 658	-484 500	-494 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 166 707**	**-2 988 548**	**-2 933 500**	**-3 245 170**
DRIFTSRESULTAT		**818 034**	**761 621**	**1 030 400**	**956 563**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 619	27 290	0	0
Finanskostnader	12	-497 890	-537 225	-561 000	-482 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-478 271**	**-509 935**	**-561 000**	**-482 000**
ÅRSRESULTAT		**339 764**	**251 686**	**469 400**	**474 563**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		339 764	251 686		

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934732014, KLIENTNR. 5645

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 641 471	10 748 960
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	0	5
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 684 887**	**10 792 381**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 188	21 592
Forskuddsbetalte kostnader		5 604	20 603
Andre kortsiktige fordringer	15	4 328	0
Driftskonto OBOS-banken		545 423	543 783
Innestående i andre banker		31	31
Sparekonto OBOS-banken		419 146	405 020
SUM OMLØPSMIDLER		**1 007 721**	**991 029**
SUM EIENDELER		**11 692 608**	**11 783 411**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		3 845 246	3 505 482
SUM EGENKAPITAL		**4 026 146**	**3 686 382**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 301 137	7 750 067
Annen langsiktig gjeld	18	180 900	180 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 482 037**	**7 930 967**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 297	68 394
Leverandørgjeld		73 372	53 359
Påløpte renter		38 756	44 308
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 425**	**166 062**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 692 608**	**11 783 411**
Pantstillelse	19	14 580 900	14 580 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2026
Styret i Ringgatens Byggeselskap As

Jonas Soo Holm Heidi Dyrhaug Ole Magnus Drægni

Viljar Stensaker Stave Vida Otelie Mikalsen

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

Felleskostnader	3 595 486
Kabel-tv	187 572
Kollektiv Internett	199 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 982 642**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 500
Utleie	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 100**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 842
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 842**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-162 000
SUM STYREHONORAR	**-162 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 589

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 487
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 487**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-243 222
Drift/vedlikehold VVS	-3 748
Drift/vedlikehold elektro	-8 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 466
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-66 140
Kostnader dugnader	-2 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-341 000**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-485 129
Feie- og tilsynsgebyr	-18 468
Renovasjonsgebyr	-369 569
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-873 166**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-106 960
SUM ENERGI / FYRING	**-106 960**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 300
Container	-10 072
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 190
Diverse utstyr	-2 261
Lyspærer og sikringer	-24 041
Vaktmestertjenester	-307 750
Renhold ved firmaer	-176 228
Andre driftskostnader	-1 882
Trykksaker	-19
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 589
Andre kontorkostnader	-18 653
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 404
Øreavrunding	-46
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-578 135**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 126
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 397
Andre renteinntekter	1 059
SUM FINANSINNTEKTER	**19 619**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-497 890
SUM FINANSKOSTNADER	**-497 890**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	318 384
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	10 433 760
Avskrevet tidligere	-3 184
Avskrevet i år	-107 490
SUM BYGNINGER	**10 641 471**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	1	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel		
Tilgang 2022	41 356	
Avskrevet tidligere	-41 355	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2002	1	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin 2		
Tilgang 2014	1	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2016	1	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**5**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	4 328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 328**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	180 900
SUM AKSJEKAPITAL	**180 900**

Aksjekapitalen er på kr 180 900 fordelt på 1 809 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2018	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	3 999 933	
Nedbetalt i år	448 930	
		-7 301 137
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 301 137**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-180 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-180 900**

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

Pantelån	7 301 137
TOTALT	**7 301 137**

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

Bygninger	10 641 471
Tomt	43 416
TOTALT	**10 684 887**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGGATENS BYGGESELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AV6IY-VSDAN-N3841-8BIE0-V08AV-KHDTY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 11:42:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AV6IY-VSDAN-N3841-8BIE0-V08AV-KHDTY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER
5645 - RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS

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

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

Vaskeriene
Må bare brukes innenfor de vedtatte vasketidene:
Mandag - lørdag: 08.00 - 22.00
Søndag: 11.00 - 22.00

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

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

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

Balkongene
Grunnet brannsikkerhet er det kun lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.
Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige årsaker henges på innsiden av rekkverket.
Vindseil til balkongen skal bestilles gjennom styret."

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

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

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

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

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

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

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk

A Storgata 32, 0184 Oslo
W www.kapeland.no

T +47 22 06 61 50
E firmapost@kapeland.no

Foretaksregisteret
NO 857 288 262 MVA

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

10-ÅRS VEDLIKEHOLDSPLAN

PERIODE: 2026-2035



A	Mindre justeringer	16.12.2025	Eirik Haugen	-
-	1. utgave av plan. Opprettet for periode 2026-2035	13.10.2025	Eirik Haugen	Iver Tøsti
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarbeidet av	Kontrollert av

NOTAT – VEDLIKEHOLDSPLAN

Innledning

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS har fått i oppdrag å utarbeide en vedlikeholdsplan for bygningsmassen i Ringgatens Byggeselskap AS. Vedlikeholdsplanen gjelder for en 10-årsperiode (fra 2026 til 2035). Ringgatens Byggeselskap AS har adresse Fjellgata 51-61, Dælenenggata 13-15 og Christian Michelsens gate 16 i Oslo. Bygningsmassen ble oppført på tidlig 1930-tallet.

I vedlagte vedlikeholdsplan er det laget en skjematisk oversikt over hver enkelt bygningsdel. Hver enkelt bygningsdel er beskrevet ut fra kjent/tilgjengelig informasjon. Tilstand og tilstandsgrad (TG) er vurdert ut fra en forenklet visuell befaring. Planene viser tidsintervall for vedlikehold og tidspunkt for anbefalt vedlikehold/utbedringstiltak. Det er i hovedsak vedlikeholds-/utbedringstiltak innenfor planens periode som er kostnadsberegnet.

Forutsetninger

Planen omfatter kun periodisk planlagt vedlikehold av bygningsmessige arbeider som boligselskapet har ansvar for. Vedlikehold innvendig i leiligheter som hver enkelt aksjeeier har ansvar for er ikke medtatt i planen. Det er kun bygningsmessige arbeider som er medtatt. Tekniske installasjoner som VVS og elektro er ikke medtatt.

Tilstandsgrad (TG) er vurdert ut fra en forenklet visuell befaring fra bakkenivå og tilgjengelig arealer. Tilstandsgrad er angitt basert på definisjoner i NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring) i henhold til tabell 1.

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået
TG 0	Ingen avvik
TG 1	Mindre eller moderate avvik
TG 2	Vesentlig avvik
TG 3	Stort eller alvorlig avvik
TG IU	Ikke undersøkt

Tabell 1: Definisjon på tilstandsgrad

Referansenivået som er lagt til grunn i rapporten ved angivelse av tilstandsgrad er forventet tilstand ved normalt vedlikehold av byggverket. Byggverkets alder er hensyntatt.

Løpende vedlikehold (vaktmestertjenester, renhold, ettersyn av tekniske installasjoner, etc.) eller akutt vedlikehold (småreparasjoner o.l.) som må utføres for å rette opp uforutsette skader og hendelser kan nødvendigvis ikke forutsees, og er derfor ikke medtatt i en plan som dette. Dette er kostnader som er knyttet opp mot direkte drift av aksjelaget som styret har bedre kjennskap til.

Selv om det er angitt normale frekvenser for når tiltak inntreffer, bør det vurderes om tiltaket er nødvendig ("tilstandsbasert vedlikehold"). Dersom det kan vurderes at tiltaket kan utsettes, kan tiltaket overføres til påfølgende år eller frekvensen for tiltaket kan økes.

Vi har benyttet anvisning *700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler* fra SINTEF Byggforsk som verktøy. Anvisning 700.320 sier noe om anbefalt vedlikeholdsintervall og tekniske levetider.

De fleste kostnadene i planen er basert på erfaringstall. Prisene er kun orienterende, og vil avhenge av kvalitet, skadeomfang, det generelle prisnivået i markedet ved gjennomføringstidspunkt og at konstruksjonene beholdes som de er. Prisene er ikke indeksregulerte for planens periode og er basert på 2025-priser.

Det er i planen kun gitt en generell utbedringsprosedyre for den enkelte bygningsdel. Vi anbefaler at man gjennomfører en nærmere tilstandsvurdering/prøveutbedring av enkelte bygningsdeler der tvil før tiltak planlegges og iverksettes. Alle priser/mengder er omtrentlige basert på tegningsgrunnlag og mengder må beregnes/kontrolleres ved en anbefalt innhenting av priser/tilbud basert på kravspesifikasjoner fra seriøse entreprenører.

Vedlikeholdsarbeider som bør gjennomføres i løpet av perioden 2026-2028

I perioden 2026-2028 anbefales gjennomført følgende vedlikeholdsarbeider:

- Overflatebehandling av kjellerdører i bakgård (år 2026)
- Kontroll og eventuell utbedring av kjellervindu(er) i vaskeri i Fjellgata 53/55 (2026)
- Maling av samtlige vinduer og balkongdører (år 2028)
- Overflatebehandling av balkonger (år 2028)

Kjellerdører i bakgård bærer preg av manglende vedlikehold der tilstandsgrad er vurdert til TG1/2. Dørene anbefales overflatebehandlet i 2026.

Maling av samtlige vinduer og dører anbefales utført i 2028 siden det da vil være 10 år siden sist de ble malt. Samtidig foreslås overflatebehandling av balkonger med tilhørende bærekonstruksjon siden det registreres begynnende malingsavflassing på stålkonstruksjoner.

Vi tenker det er litt tidlig å male fasadene i 2028. Dersom en tilstandsvurdering av leilighetsvinduer og balkongdører utført i 2027/2028 viser at malerarbeider kan utsettes noen år, foreslås samkjøring av tiltak på fasaden (maling av vinduer, balkongdører, balkonger og fasader i f.eks. 2033). Dersom tilstand til leilighetsvinduer og balkongdører i 2028 tilsier at vedlikehold kan utsettes til 2033, bør det vurderes å male kun kjellervinduer og trapperomsvinduer i 2028 da disse vinduene er i noe dårlige tilstand enn leilighetsvinduene.

Vedlikeholdsarbeider som bør gjennomføres i løpet av perioden 2028-2035

I perioden 2028-2035 anbefales gjennomført følgende vedlikeholdsarbeider:

- Utvendig male vegger og rengjøring av tak på avfallsbod i bakgård (2031).
- Maling av bakgårdsfasade, gesimser og flater rundt trapperomsvinduer på frontfasade (år 2033).
- Overflatebehandling av kjellerdører i bakgård (år 2033)
- Hvis maling av vinduer ikke gjøres i 2028, må dette gjøres i år 2033.
- Drenering og fuktsikring rundt grunnmur (år 2035).

Maling av vinduer, balkongdører og balkonger kan samkjøres med vedlikeholdstiltak på fasader hvis tilstand tilsier at arbeider foreslått gjennomført i 2028 kan utsettes til 2033. Drenering og fuktsikring rundt grunnmur er foreslått gjennomført i 2035. En tilstandsvurdering i forkant bør gjennomføres for å kartlegge tilstand og om det er bl.a. er problemer med fuktinntrenging i kjeller.

Anbefalte årlige og periodiske vedlikehold/inspeksjon av bygningsmassen og tekniske installasjoner.

Bygningsmessige arbeider. Utomhus:

- Årlig inspeksjon av taktekking m/detaljer (takrenner, nedløp, overlys, takvinduer, piper, etc.). Befaring på selve takflaten krever sikringstiltak. Det må vurderes om det er tilstrekkelig med befaring fra bakkeplan og takvinduer. Befaring med lift anbefales hvert femte år.
- Årlig inspeksjon av fellesarealer på loft og i kjeller med fokus på vannlekkasjer, fuktskader, setninger, etc.
- Årlig inspeksjon av inngangsdører, port og dører til fellesarealer med fokus på låser, hengsler, skader, etc.
- Årlig inspeksjon av kummer og terreng med tanke på håndtering av overvann, setninger, etc.
- Inspeksjon og rens av soilrør fra taknedløp og ut til kommunalt nett hvert femte år.

VVS-tekniske installasjoner:

- Kontroll av sluk og vanninntak i vaskerom, og hovedinntak i bygget.

Elektriske og andre installasjoner:

- Kontroll av hoved- og underfordelinger for eventuelle feil og overopphetinger.
- Kontroll av brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparater.

Kostnader og budsjett for gjennomføring av tiltak
I vedlagte vedlikeholdsplan er kostnader for hvert enkelt tiltak estimert. Kostnader i tabellen for hvert enkelt tiltak er eksklusiv merverdiavgift og andre prosjektkostnader. For hvert år er det nederst satt opp et budsjett hvor det er tatt med kostnader for rigg og drift, uforutsette og generelle kostnader samt merverdiavgift slik at man får en prosjektkostnad for hvert enkelt år, og totalt for 10-års perioden.

Her kort oppsummert budsjett/prosjektkostnad for bygningsmessige arbeider for hvert år/periode:

- 2026: Ca. 150.000,- (maling av kjellerdører i bakgård).
- 2028: Ca. 2,6 mill. (maling av vinduer, dører og balkonger)
- 2031: Ca. 36.000,- (maling av avfallsbod).
- 2033: Ca. 1,3 mill. (maling og utbedring av fasader, inkl. kjellerdører)
- 2035: Ca. 3,5 mill. (drenering og fuktsikring av grunnmur)

Finanskostnader, renter, inflasjon, etc. er ikke medtatt, og boligselskapet anbefales å kalkulere med en ekstra prosjektreserve på 10–20% (medtatt 15% i skjema). Alle kostnadene i budsjettet er i dagens pengeverdi. Inflasjon og andre konjunktursvingninger kan påvirke kostnadene i budsjettet i løpet av 10-års perioden.

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS

Eirik Haugen

Eirik Haugen

Vedlegg: Vedlikeholdsplan for perioden 2026-2035, rev_A (datert 16.12.2025)

K. APELAND

Periodisk planlagt vedlikeholdsplan av bygningsmassen 2026 - 2035

Opprettet: 13.10.2025
Revidert: 16.12.2025

PROSJEKT: Byggeår: **1932**

Navn: **RINGGATENS BYGGESELSKAP AS**

ALLE KOSTNADER I TABELLEN ER EKS. MVA.

BYGNINGSDEL		BESKRIVELSE / MATERIALER / TILSTAND	TG	VEDLIKEHOLD SIST GJENNOMFØRT	ANBEFALT VEDLIKEHOLD / UTBEDRINGSTILTAK	KOSTNAD FOR TILTAK				FREKVENS	STARTÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalkostnad i perioden
						MENGDE		ENHETSPRIS	SUM													
2	**BYGNING**																					
	GRUNN OG FUNDAMENTER. GRUNNMUR	**Generelt**	Grunnmur og fundamenter er utført i armert betong. Basert på tilgjengelig tegningsgrunnlag virker fundamenter å bestå av både pilarer til fjell og bankketter på løsmasser. Kjellergulv er gulv på grunn. Tilstand: Det har tidligere vært problemer med setninger i kjeller i Fjellgata 61. Ingen registrerte skader pr. d.d. Sammenligning av bilder fra 2025 mot bilder tatt i 2021 viser ingen utvikling av sprekk ved pipe i Fjellgata 61.	**TG IU/0**	Gulv på grunn i kjeller i Fjellgata 61 har blitt utbedret et par ganger pga. setninger. Siste utbedringer ble gjort i 2022 hvor deler av trapperomsvegg i Fjellgata 61 ble utbedret mot krypkjeller under Christian Michelsens gate 16. I forbindelse med årsaksvurderinger i 2022 ble det foretatt videoinspeksjon av avløps-/overvannsrør i dette området. Ingen lekkasjer ble funnet på rørsystemet.	Ingen vedlikeholds-/utbedringstiltak er foreslått for grunnmur/fundamenter. Vegger og gulv holdes under oppsyn med tanke på eventuelle riss/sprekker og nye setninger.	-	-	-	-	-	-										
		Utvendig side	Grunnmur på frontfasaden over terreng består av steinblokker med prikkhamret overflate (i samme steinmateriale som omramming rundt inngangsparti). Over steinblokker er det teglstein. Mot bakgård er grunnmur pusset og malt. Tilstand: Ingen synlige skader registrert langs frontfasaden. Inn mot bakgård er det nederst mot terreng enkelte steder med mallingsavflassing.	**TG 1**	Grunnmur mot bakgård ble utbedret i 2018 (samtidig som resten av fasaden mot bakgård).	På frontfasaden holdes grunnmur under oppsyn med tanke på eventuelle riss/sprekker/setninger. Inn mot bakgård vedlikeholdes grunnmur som øvrige malte pussflater (intervall på 15-20 år). Kostnad for vedlikehold av grunnmur mot bakgård er medtatt under fasader.	-	-	-	-	Malte og pussede flater 15-20 år	2033										
		Innvendig side	Innvendig side av grunnmur i kjellerarealer er pusset/skemmet og malt. Tilstand: Noe puss- og malingsavflassing forekommer, men i begrenset omfang.	**TG 0/1**	Rom og overflater har blitt utbedret og vedlikeholdt når det har vært behov for dette.	Puss- og malingsavflassing har i hovedsak estetiske konsekvenser. Det er ikke foreslått noen generell oppgradering av flater utover løpende vedlikehold slik det har blitt utført frem til nå.	-	-	-	-	-	-										
	DRENERING OG FUKTSIKRING	**Generelt**	Det er ikke kjent om det ligger drenering og/eller fuktsikring rundt og mot grunnmur. Vann fra taknedløp føres ned i sotrør som er koblet til kommunalt overvannsnett. Tilstand: Ikke registrert eller meldt om fuktproblemer med lekkasjer inn i kjellere fra grunnen. Se også tekst under 7 Utomhusanlegg.	**TG IU/0**	Drenering og fuktsikring langs grunnmur er fra byggeår (med forbehold).	Teknisk levetid for drenering anslås til 40-60 år. Dvs. at levetid for eventuell drenering er oppnådd. Det er ingen synlige tegn som tyder på større problem med fuktgjennomgang fra utvendig side av grunnmur. Oppgraving langs grunnmurer imidlertid et tiltak som bør gjennomføres i løpet av 10-20 år.	245	lm	8 000	1 960 000	Ny drenering og fuktsikring 40-60 år	2035									1 960 000	1 960 000
	YTTERVEGGER OG FASADER	**Generelt**	Yttervegger er murte massive teglsteinsvegger (trolig murt med luftekanaler som var vanlig praksis ved byggeår).	**TG IU**	I forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2018 ble stålbjelker over vinduer fitlagt og rustbeskyttet.	-	-	-	-	-	-											
		Front	Frontfasader har ubehandlet teglstein med unntak av felter rundt trapperomsvinduer som er pusset og malt. Tilstand: ingen skader registrert på frontfasader.	**TG 0**	Teglstein på frontfasader ble rengjort og flekkutbedret i 2018. Flater rundt trapperomsvinduer ble pussutbedret og malt i 2018.	Vedlikeholdsintervall for malte pussflater er 15-20 år. Eventuelle pusskader og skader på murverk flekkutbedres ifm. malerarbeider. Nærmere vurdering anbefales med hensyn på tilstand, og om maling av fasader og vinduer kan samkjøres. Her estimert kostnadar for flekkutbedring av skader og maling av pussede flater.	1	RS	500 000	500 000	Malte og pussede flater 15-20 år	2033							500 000			500 000
		Bakgård	Fasader inn mot bakgård er pusset og malt. Tilstand: Registrert mindre områder med malingsavflassing på nederste del av grunnmur. Ikke registrert skader på fasaden for øvrig.	**TG 0**	Fasader inn mot bakgård ble utbedret i 2018. All opprinnelig puss ble fjernet før påføring av ny puss og maling.																	
		Gesimser	Gesimser er i armert betong. Tilstand: Ikke registrert skader på gesims. Overflatebehandling virker inntakt.	**TG 0**	Gesims ble flekkutbedret for betongskader og malt i 2018.	Vedlikeholdsintervall for malte betongflater er 15-20 år. Eventuelle betongskader flekkutbedres ifm. malerarbeider. Estimert kostnad for flekkutbedring og maling av gesims langs frontfasade og bakgård.	245	lm	500	122 500	15-20 år	2033							122 500			122 500
	VINDUER OG DØRER	**Vinduer og balkongdører**	Vinduer og balkongdører i malt treverk med isolerglass (to-lags glass) fra 2007 produsert av Nordan. Tilstand: Treverk og overflatebehandling virker å være i bra stand (med forbehold da vurdering er utført fra terreng).	**TG 0**	Alle vinduer og balkongdører ble malt i 2018.	Vedlikeholdsintervall for malte vinduer og balkongdører av treverk er 8-10 år. Teknisk levetid for vinduer og balkongdør er 40-60 år. Utskifting av vinduer og balkongdører generelt anbefales vurdert nærmere om 15-20 år, med planlegging om utskifting i ca år 2050. Kostnad for maling av vinduer og balkongdører er beregnet. Nærmere vurdering anbefales med hensyn på tilstand, og om maling av fasader og vinduer kan samkjøres. **NB!** Vindu i vaskeri i Fjellgata 53/55 som ser ut til å kunne falt ut kontrolleres og eventuelt utbedres snarest mulig.	1	RS	750 000	750 000	Maling av vinduer og balkongdører 8-10 år	2028			750 000							750 000
		Trapperoms-vinduer	Trapperomsvinduer på frontfasaden er trevinduer med isolerglass (to-lags glass) fra 1987. Tilstand: Treverk og overflatebehandling er relativt bra, men det ble registrert områder med noe oppsprukket trevirke og malingsgikt.	**TG 1**	Trapperomsvinduer ble malt i 2018.																	
		Kjellervinduer	Kjellervinduer er originale vinduer med ett-lags glass. Vinduer har utvendig ramme med stålgitter. Tilstand: Treverk og overflatebehandling er relativt bra, men det ble registrert områder med noe oppsprukket trevirke og malingsgikt. Vindu i vaskeri i Fjellgata 53/55 ser ut til å kunne falle ut hvis det åpnes.	**TG 1/2**	Vinduer ble malt i 2018.																	
		Ytterdør oppganger	Ytterdører til oppganger og kjeller fra bakgård er i lakkert aluminium. Tilstand: Farge har mistet noe glans i enkelte områder, utover det virker virker dører å være i bra stand.	**TG 0**	Alder på dører er ikke eksakt kjent. Mulig disse er fra 2011-2012 ifm. oppussing av oppganger.	Ingen tiltak foreslått. Overflatebehandling kan vurderes/undersøkes om lar seg gjøre på sikt.	-	-	-	-	-	-										
		Ytterdør i bakgård	Ytterdører til kjeller fra bakgård er tredører med en type fineplate (Teak/Ek?) på utvendig side. Dørblad er oljet/lakkert. Tilstand: Dører som er værutsatt har slitt og mangelfull overflatebehandling, spesielt på nederste felt. Treverk virker å være inntakt (med forbehold).	**TG 1/2**	Utvendig side av dørblad ble oljet/lakkert i 2018. Uvisst når innvendig side av dørblad sist ble overflatebehandlet.	Vedlikeholdsintervall for oljet/lakkert dører av treverk er 5-8 år avhengig av bruksklasse og værpåkjenning. De mest værutsatte kjellerdørene anbefales overflatebehandlet snarest mulig. Det bør vurderes om også innvendig side bør tas samtidig, inklusiv karmer.	1	RS	80 000	80 000	Overflate-behandling 5-8 år	2026	80 000						80 000			160 000

BYGNINGSDEL		BESKRIVELSE / MATERIALER / TILSTAND	TG	VEDLIKEHOLD SIST GJENNOMFØRT	ANBEFALT VEDLIKEHOLD / UTBEDRINGSTILTAK	KOSTNAD FOR TILTAK				FREKVENS	STARTÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalkostnad i perioden
						MENGDE		ENHETSPRIS	SUM													
	YTTERTAK	**Generelt**	Taket er tekket med teglstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Tilstand: Visuell inspeksjon av takflater synlig fra takvinduer (stikkontroll) registrerte ingen synlige skader på takstein. Takrenner og nedløp virker å være hele. Ingen lekkasjer ble registrert på loft (med forbehold).	**TG 0**	Taket ble tekket om i 2018. Det ble i 2018 lagt nytt underlagsbelegg, nye lekter og sløyfer. Samtidig ble nye takrenner og nedløp montert.	Teknisk levetid for takstein av tegl er 60-80 år. Takrenner og nedløp kan ha noe kortere levetid og hyppigere behov for reparasjoner. Årlig inspeksjon av tak og takrenner fra bakkeplan anbefales (eventuelt synlige flater fra takvinduer), og inspeksjon av tak via lift hvert 5. år.	-	-	-	-	60-80 år	-									
		Overlys	Det er overlysvindu over to trapperom (Fjellgata 51 og 61).Overlys har rammer i aluminium og isolerglass. Tilstand: Det har tidligere vært lekkasjer fra overlys (Fjellgata 61). Det er synlige fuktstriper på vegg under overlys som trolig er fra tidligere lekkasjer. Det ble ikke registrert tegn til fuktighet/lekkasjer pr. d.d.	**TG 0**	Dagens overlys er ikke de originale. Alder på overlys er ikke kjent.	Overlysvinduer holdes under oppsyn med hensyn på lekkasjer. Inspeksjon av vinduer bør gjøres via lift hvert 5. år (samtid som taket inspiseres). Utskifting anslått om 15-20 år. Kostnad for nye overlysvinduer er estimert.	2	stk	250 000	500 000	Kontroll hvert 5. år.	2040										
		Takvinduer	Det er takvinduer i loftsarealer (inspeksjonsvinduer). Vinduer er i aluminium med isolerglass. Tilstand: Vinduene er av nyere dato (2018). Ikke registrert skader/lavvik.	**TG 0**	Takvinduene er fra 2018.	Takvinduer holdes under oppsyn med hensyn på lekkasjer (årlig kontroll anbefales).	-	-	-	-	-	-										
		Piper	Murte piper over tak i ubehandlet teglstein. Beslag i lakkert stål og blykappe på toppen. Pipeløp har stålforing. Tilstand: Ikke registrert noen synlige skader basert på stikkontroll ut fra takvinduer.	**TG 0**	Piper over tak ble murt opp på nytt i 2018. Stålforinger i pipeløp ble montert i 2015.	Ingen vedlikeholdstiltak nødvendig/foreslått.	-	-	-	-	-	-										
	BALKONGER		Balkonger i bakgård ble trolig montert i 2007. Balkonger har bærekonstruksjon i stål (antas galvanisert). Rekkverk i stål eller aluminium. Alt stål er malt (trolig lakkert). Balkongdekke består av stålplatekonstruksjon og gulv av impregnert treverk. Tilstand: Det registreres noe malingsavflassing på bærekonstruksjon og rekkverk (forsiktig relativt begrenset, med forbehold da befaring er utført fra bakkeplan).	**TG 1**	Det er ikke kjent at det er utført noe vedlikehold på balkongene tidligere (bærekonstruksjon ble ikke malt i 2018).	Overflatebehandling av bærekonstruksjoner og rekkverk anbefales utført i et intervall på 15-20 år. Malerarbeider foreslås samkjørt neste gang det skal gjøres arbeider på fasaden. Grovt estimert kostnad for maling av 28 stk. doble balkonger.	28	stk	25 000	700 000	15-20 år	2028				700 000						700 000
	TRAPPE-OPPGANGER	**Overflater**	Veggoverflater, underkant trapper og repoer er pusset og malt. Malte stålrekverk. På gulv og i trappetrinn ligger det belegg. Tilstand: Veggoverflater har enkelte slitasjemerker, men ikke mer enn man må forvente i en trappeoppgang. Gulvbelegg virker inntakt og bra vedlikeholdt. Maling i opptrinn begynner en del steder å sprekke opp/løsne.	**TG 1**	Trappeoppgangene ble pusset opp i 2011-2012.	Behov for maling av overflater vil avhenge av slitasje og skader som påføres ved daglig bruk, og ved flytting og oppussingsarbeider i leiligheter. Tidspunkt for når det er nødvendig med oppussing og oppgradering av overflater er vanskelig å anslå. Ingen vedlikeholdstiltak er foreslått utover vanlig løpende rengjøring og jevnlig boning av gulv.	-	-	-	-	Etter behov/ønske	-										
		Leilighetsdører	Dører inn til leiligheter er i treverk. Dører har varierende alder og utseende, det antas at ingen dører er fra byggeår. Monterte dører forutsettes å være i brannklasse B30. Tilstand: De fleste dører virker å være i bra tilstand.	**TG 0**	Dører virker å ha blitt skiftet ut fortløpende basert på ønske/behov.	Teknisk forventet levetid for leilighetsdører anslås til 40-50 år. Ved neste utskiftingsrunde foreslås felles utskifting for å få likt utseende og kvalitet på dører. Maling av dører kan vurderes ved oppussing av oppganger. Ingen kostnader er	-	-	-	-	Utskifting om 20-30 år	2045										
		Dører til fellesarealer	Dører til loft og kjeller fra trappeoppganger er i trevverk i brannklasse EI 60. Tilstand: Dører virker å være i bra tilstand.	**TG 0**	Det ble montert nye branndører fra trapperom til loft og kjeller i 2018. Øvrige branndører og dører til fellesarealer i kjeller har varierende alder.	Teknisk forventet levetid for dører anslås til 40-50 år. Behov for overflatebehandling av dører vurderes fortløpende.	-	-	-	-	Utskifting om 40-50 år	2070										
	FELLESAREALER I KJELLER	**Overflater**	Arealer består av fellesboder, boder til leiligheter, vaskerom og korridorer/gangarealer. Vegger i maltilsammet betong med unntak av vegger til boder for leiligheter. Gulv består av stålglattet betong. Gulv i vaskerom og enkelte andre boder er malt, ellers umalt betong. For innvendig side av grunnmur se tekst under Grunnmur. Tilstand: Vegger ser ut til å være i bra tilstand. Ingen større skader eller nye setninger i gulv på grunn registrert.	**TG 0**	Gulv i enkelte boder og gangarealer i Fjellgata 61 har blitt støpt nye pga. setningsproblemer. Siste utbedring ble gjort 2022.	Behov for maling av overflater vil avhenge av slitasje og skader som påføres ved daglig bruk. Tidspunkt for når det er nødvendig med oppussing og oppgradering av overflater er vanskelig å anslå. Ingen kostnader eller tiltak er satt opp.	-	-	-	-	Etter behov/ønske	-										
		Dører	Dører i brannskillevegger i kjeller er både i trevverk og stål (i brannklasse EI60). Dører til vaskeri og boder i trevverk. Tilstand: Dører i fellesarealer virker å være i bra tilstand.	**TG 0**	Dører til fellesboder, vaskerier og andre fellesarealer virker har blitt skiftet ut fortløpende basert på ønske/behov. Alder på dører varierer.	Teknisk forventet levetid for dører anslås til 40-50 år. Utskifting og overflatebehandling av dører foreslår vurdert fortløpende.	-	-	-	-	Etter behov/ønske	-										
		Bod i portrom	I portrom er det en bod som benyttes til lagring av snøfreser, gressklipper, etc. Tilstand: Bod er ikke befart. Info fra vaktmester tilsier at det ikke er noe fuktproblemer i bod, med forbehold.	**TG IU**		Ved mistanke om fuktproblemer eller andre ting bør dette undersøkes nærmere.	-	-	-	-		-										
7	**UTOMHUS-ANLEGG**	**Terreng-overflater**	Terreng langs fronfasader består av grentarealer og asfalterte områder foran inngangsdører. Helt inn mot grunnmur er det plantet blomster. I bakgård er gang- og kjørearealer asfalterte, mens øvrige arealer er grøntområder. Noen områder er også hellelagte. Deler av arealer i bakgård disponeres og driftes i samarbeid med naboselskap. Tilstand: Grøntområder virker bra vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader på asfalterte og hellelagte områder.	**TG 0**	Det er ikke kjent når asfalterte områder sist ble asfaltert.	Ingen vedlikeholdstiltak er foreslått.	-	-	-	-		-										
		Overflatevann, Vann fra takneddlep	Takvann ledes ned i soilrør som antas å være koblet til kommunalt overvannsnett. Nedløp fra balkonger ledes direkte ut på terreng. Overvann for øvrig i bakgård ledes til kummer. Tilstand: Dagens håndtering av overflatevann og vann fra takneddlep virker å fungere.	**TG IU**	Det er ikke kjent om det tidligere er gjort tiltak på overvannshåndtering.	Ingen tiltak foreslått utover vanlig løpende vedlikehold. Rens og inspeksjon av soilrør som går til kommunalt overvannsnett, samt rens av overvannskummer, anbefales gjennomført hvert 5. år.	-	-	-	-	Kontroll hvert 5. år.	-										
		Sykkel-parkering, Avfallsbod	I bakgård er det felles sykkelparkering med naboselskapet, samt bod for avfallshåndtering. Tilstand: Sykkelparkering består av nyere sykkelstativer montert i relativt nytt sykkelskur. Avfallsbod virker å være i bra stand.	**TG 0**	Bakgård er oppgradert i nyere tid med nye sykkelstativer i sykkelbod. Bod for avfallshåndtering ble utvendig malt i 2020-2021.	Vedlikeholdsintervall for utvendig malte treoverflater er 8-10 år avhengig av produkt som er brukt. Tak rengjøres og holdes under oppsyn med hensyn på lekkasjer. Estimert kostnad for maling av avfallsbod og rengjøring av tak.	RS	1	20 000	20 000	Utvendig maling 8-10 år	2031						20 000				20 000
		Trappenedgang	Til kjeller i Dørlenenggata er det trappenedgang i betong. Tilstand: Vegger og trinn har enkelte sprekker og noe malingsavflassing som følge av fuktopptrekk fra grunnen.	**TG 1**	Overflater ble sist utbedret og malt i 2018.	Slike overflater og konstruksjoner er stadig utsatt for fuktighet, og det er vanskelige å unngå malingsavflassing. I tillegg kan det være setninger/bevegelser i grunnen som fører til sprekker. Skader og maling foreslås utbedret når fasaden skal vedlikeholdes.	-	-	-	-	Malte og pussede flater 15-20 år	2033										
SUM PR Å EKS. MVA.:												**80 000**	**0**	**1 450 000**	**0**	**0**	**20 000**	**0**	**702 500**	**0**	**1 960 000**	**4 212 500**
RIGG OG DRIFT, anlatt 15 %:												12 000	0	217 500	0	0	3 000	0	105 375	0	294 000	631 875
GENERELLE KOSTNADER (prosjektering, tilbudsinnhenting, prosjektoppfølging, m.m), anlatt 15 %:												13 800	0	250 125	0	0	3 450	0	121 181	0	338 100	726 656
MVA, 25 %:												26 450	0	479 406	0	0	6 613	0	232 264	0	648 025	1 392 758
UFORUTSETT/MARGINER, anlatt 15 %:												12 000	0	217 500	0	0	3 000	0	105 375	0	294 000	631 875
BUDSJETT/PROSJEKTKOSTNAD PR ÅR/SAMLET FOR PERIODEN (avrundet):												**144 000**	**0**	**2 615 000**	**0**	**0**	**36 000**	**0**	**1 267 000**	**0**	**3 534 000**	**7 596 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
Selskapsnummer: 5645 **Selskapsnavn:** RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 934732014
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Rodeløkka velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jonas Soo Holm er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

Forslag til vedtak:
Mari Fjelltveit Rye-Larsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 162 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Endringsforslag til husordensreglene (avfall)

Bakgrunn:
Forslag til endring av husordensreglene knyttet til håndtering av avfall ved oppussing.

Nåværende tekst – Søppel:
Søppel legges i søppelkassene i bakgården. Det er ikke tillatt å sette ting utenfor kassene.

Forslag til endring:
Plassering av avfallssekker, for eksempel i forbindelse med oppussing, skal avtales spesielt med vaktmester. Avfallssekker, herunder lsekk, skal ikke plasseres direkte på gressplen.

Forslag til vedtak:
Endringen i husordensreglene under avsnittet «Søppel» godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

8. Endringsforslag til husordensreglene (hensyn til naboer)

Bakgrunn:
Forslag knyttet til støyende arbeider og hensyn til bomiljø.

Forslag til endret tekst – Hensyn til naboer:
Støyende arbeider tillates:

- hverdager: kl. 08.00–20.00
- lørdager: kl. 10.00–18.00
- ikke tillatt på søndager, helligdager og røde dager

Øvrige bestemmelser om nattero og generell hensynsfull opptreden videreføres.

Begrunnelse (felles for sak 6 og 7):
Betydelig støy fra oppussingsarbeider høsten 2025 medførte klager. Endringene skal bidra til bedre bomiljø og redusert belastning på fellesarealer.

Ikrafttredelse:
Gjelder fra vedtaksdato.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen i husordensreglene under «Hensyn til naboer» godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedlikeholdsplan 2026–2035

Forslagsstiller:
Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Bakgrunn:
Vedlikeholdsplan utarbeidet av Dr.techn. Kristoffer Apeland AS for perioden 2026–2035.

Hovedinnhold (kort):

- Omfatter bygningsmessige arbeider (ikke VVS/elektro eller leilighetsinteriør)
- Kostnadsestimater basert på 2025prisnivå
- Sentrale tiltak:•kjellerdører (2026)•vinduer/balkonger (2028)•fasader (2033)•drenering/grunnmur (2035)

Styrets innstilling
Planen gir godt beslutningsgrunnlag, bedre økonomisk forutsigbarhet og redusert risiko for akutte skader. Planen er et levende dokument.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikeholdsplanen tas til etterretning og godkjennes som overordnet styringsdokument.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Valg gjennomføres i henhold til vedtektene. Valgkomiteens innstilling foreligger.

Valgkomiteen skal også velges, og bestå av:

- to representanter som ikke sitter i styret, og
- ett styremedlem som ikke er på valg.

Innstilling
Tillitsvalgte velges i samsvar med valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Signe Bekmand Tangen
Ole Magnus Drægni

Følgende stilte til valg:
Signe Bekmand Tangen
Ole Magnus Drægni

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monika Birkeland
William Husby Hoven

Følgende stilte til valg:
Monika Birkeland
William Husby Hoven

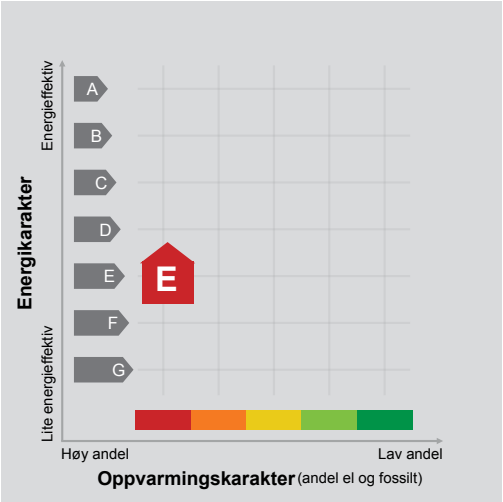
Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Signe Bekmand Tangen
Mari Fjelltveit Rye-Larsen
Jens Johan Meling

Følgende stilte til valg:
Signe Bekmand Tangen
Mari Fjelltveit Rye-Larsen
Jens Johan Meling

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellgata 51
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80562632
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-241882
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER
5645 - RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS

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

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

Vaskeriene
Må bare brukes innenfor de vedtatte vasketidene:
Mandag - lørdag: 08.00 - 22.00
Søndag: 11.00 - 22.00

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

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

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

Balkongene
Grunnet brannsikkerhet er det kun lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.
Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige årsaker henges på innsiden av rekkverket.
Vindseil til balkongen skal bestilles gjennom styret."

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

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

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

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

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

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

RINGGATENS BYGGESELSKAP A/S

Vedtekter
for Ringgatens Byggeselskap AS, org nr 934 732 014

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 180900,- fordelt på 1809 aksjer á kr 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de

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

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, balkongdør og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Aksjeeieren har det hele og fulle ansvaret for forskriftsmessig installasjon, bruk og vedlikehold av ildsted(er) i sin bolig. Ved evt installasjon av nytt ildsted (ovn, peis eller lignende) forutsettes det bruk av autorisert installatør.

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

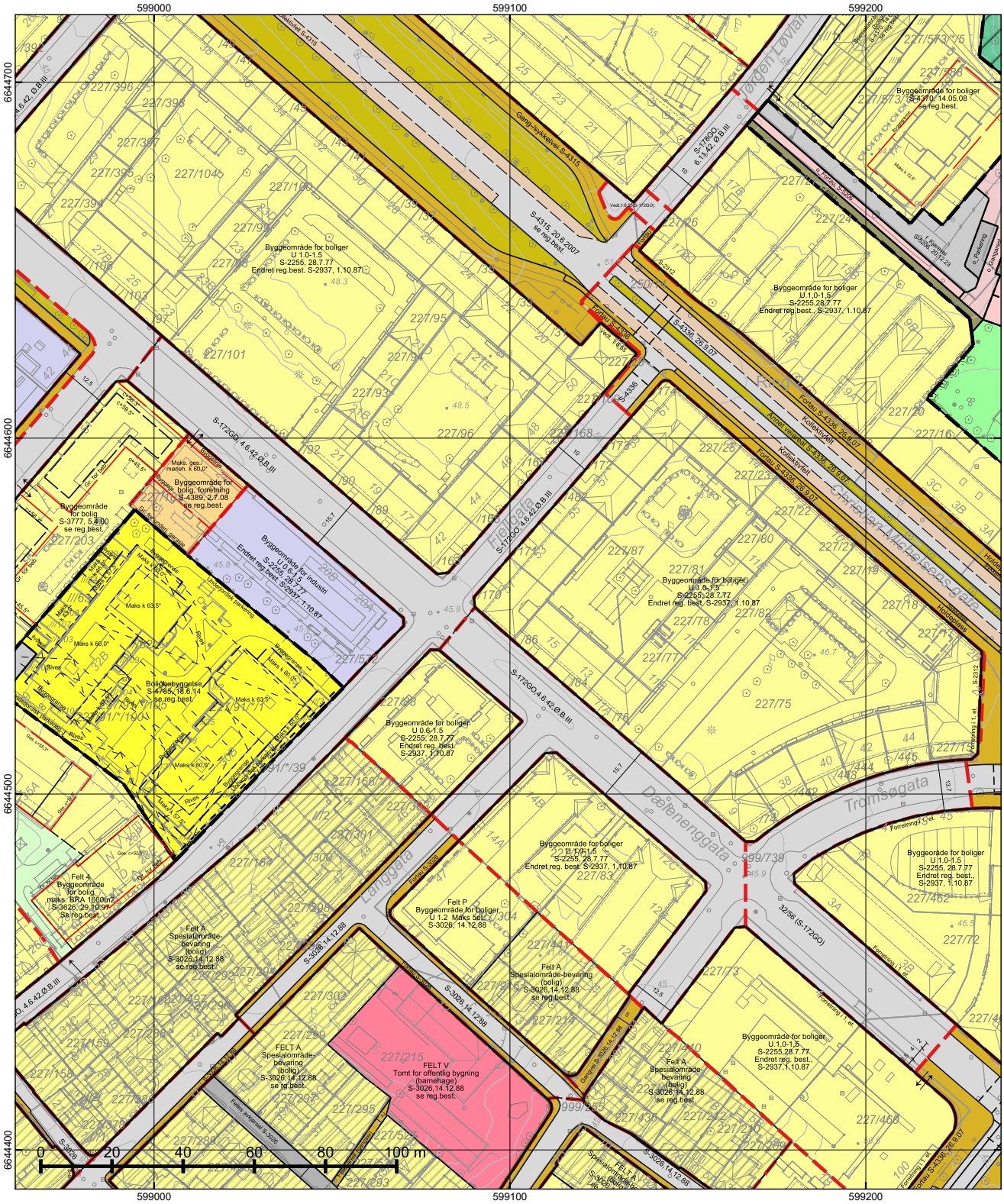
9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

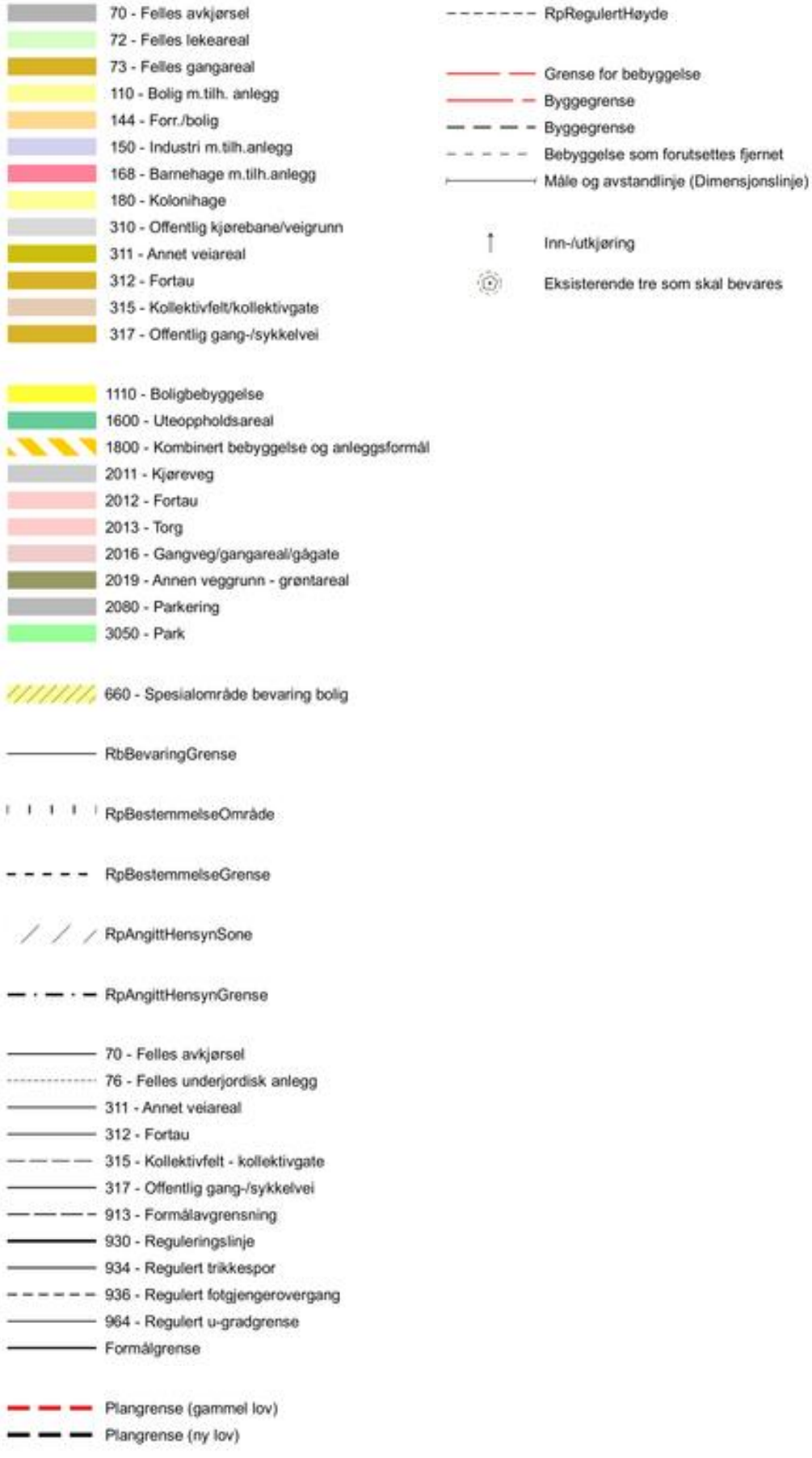
PlottID/Best.nr: 335501/ 86534005
Adresse: FJELLGATA 51
Gnr/Bnr: 227/170

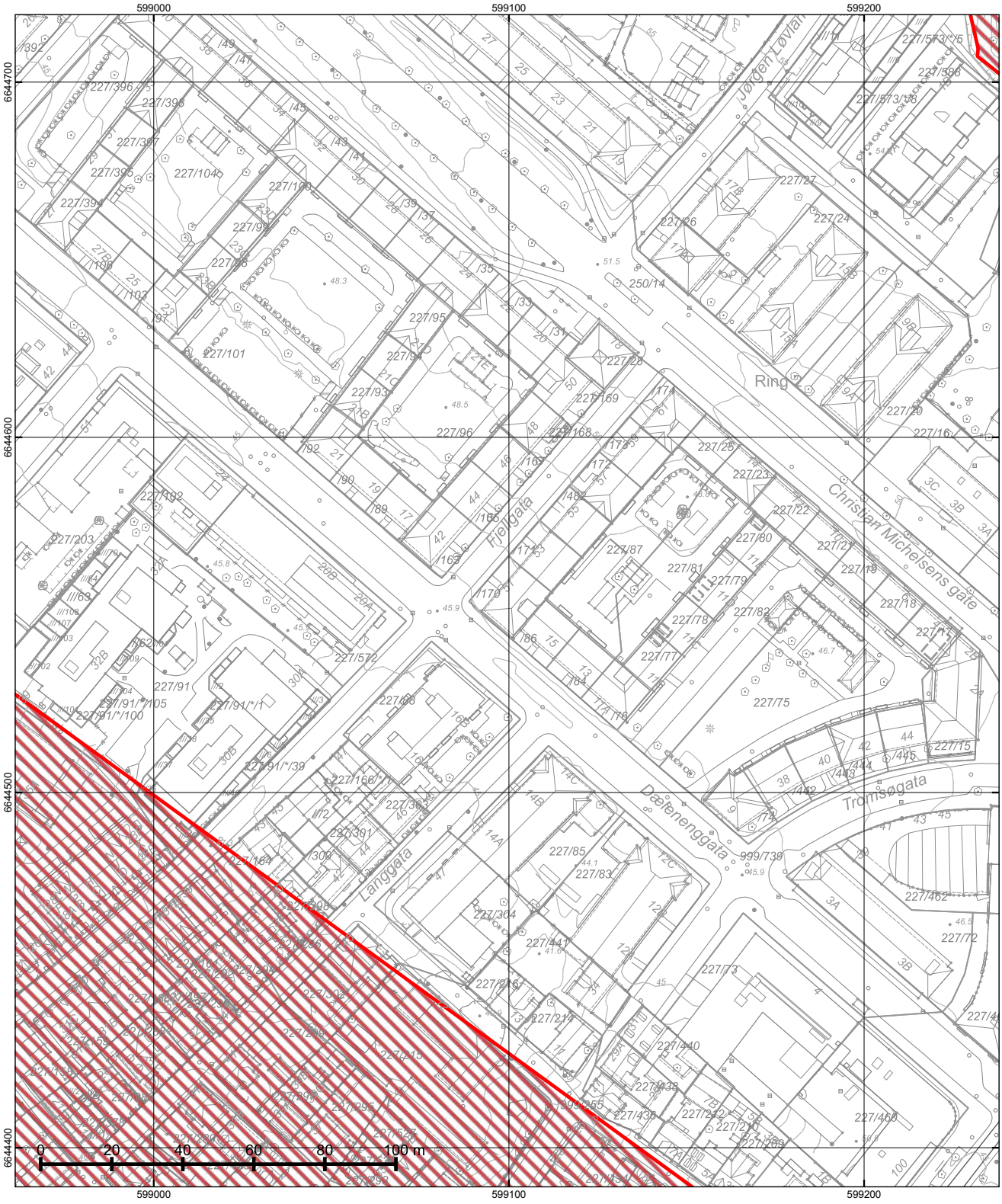
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

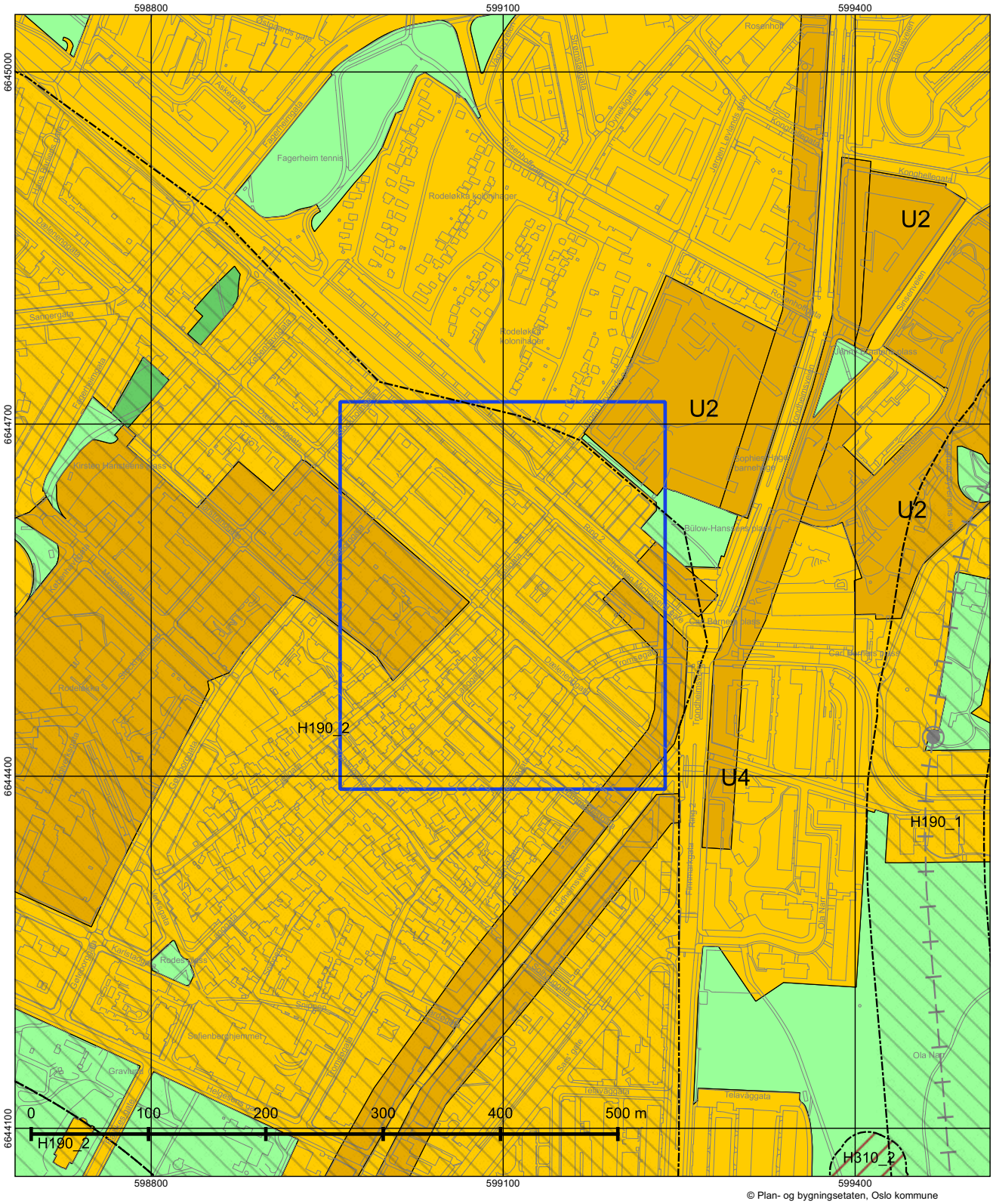
Dato: 02.06.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335501/ 86534005
Adresse: FJELLGATA 51
Gnr/Bnr: 227/170
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335501/86534005
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534005
Deres ref: 9251531

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 170.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 170.

GNR. 227 BNR. 170

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1932.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

271 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

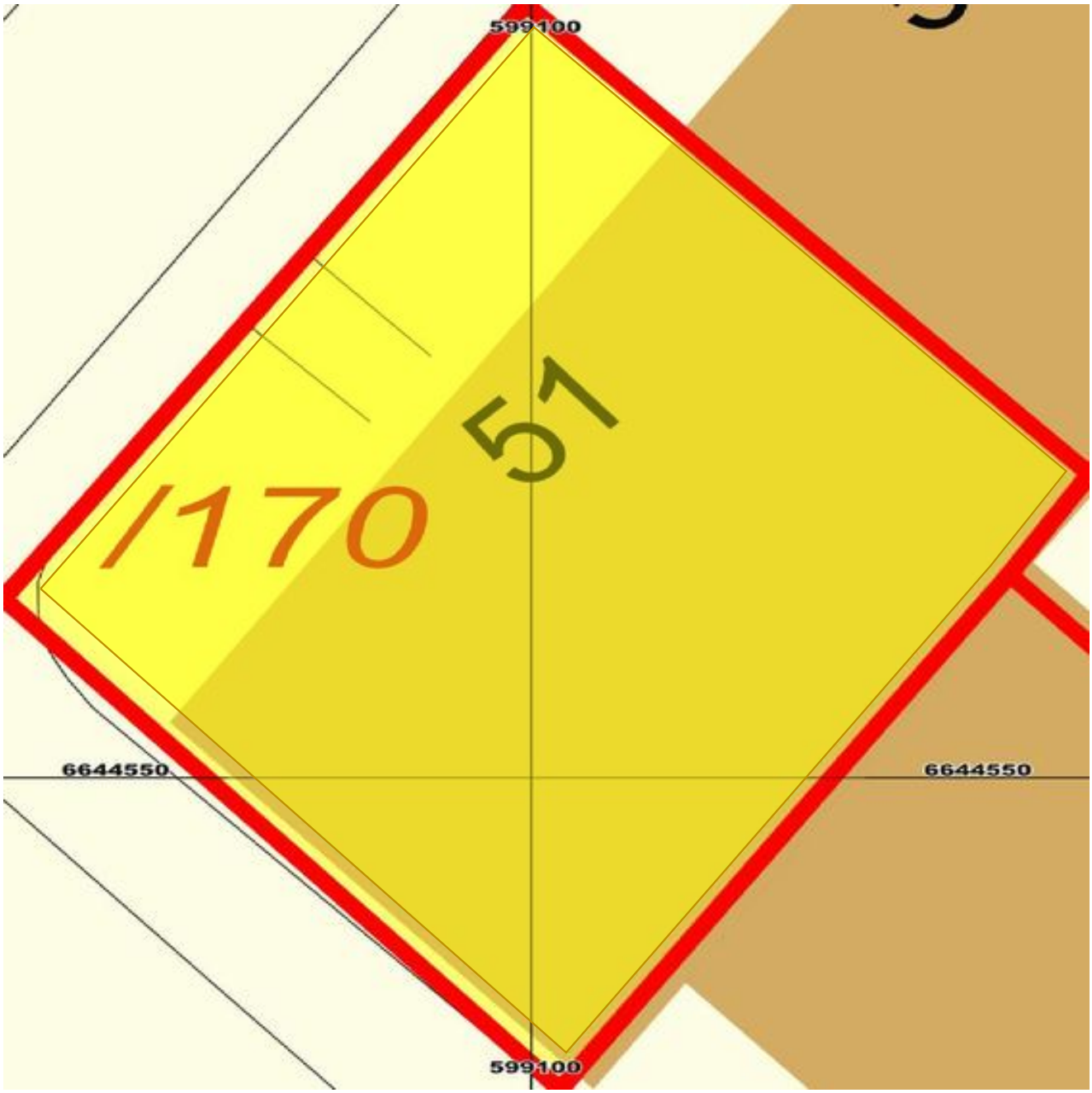
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet 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

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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.

Oslo

S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsv.-Byggelinje på nord- siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

Vedtaksdato: 04.06.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194200533
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	**Vedtatt:**	**Godkjent av bystyret:**	**Stadfestet av dept:**	**Byplan**
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke kravpå innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ringgaten Byggeselskap
v/ Geir Ove Sørholt
Fjellgt. 61
0566 OSLO

Dato: 25 FEB. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199806933-21 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	FJELLGT. 51 - 61	Eiendom:	227/25/0/0
Tiltakshaver.	Ringgaten Byggeselskap v/Geir Ove Sørholt	Adresse:	Fjellgata 61, 0566 OSLO
Søker:	OBOS PROSJEKT AS	Adresse:	Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Annekteldelen
& Tegninger N. D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 293
1932
OSLO

1

V

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus
51, 53, 55, 57, 59 og 61
paa Matr.-No. ~~41, 43, 45, 47 og 51~~ Tjuvh. (bygn. blokk 64-54)

Indlevert 13. februar 1932. Attestert
Duplikat innh. Grundeboken

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser 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 Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Oslo, Kristiania den 15. febr. 1932.

V Ekmagnus.

Reg. chefen jr. nr. 226
mott. 19 FEB. 1932

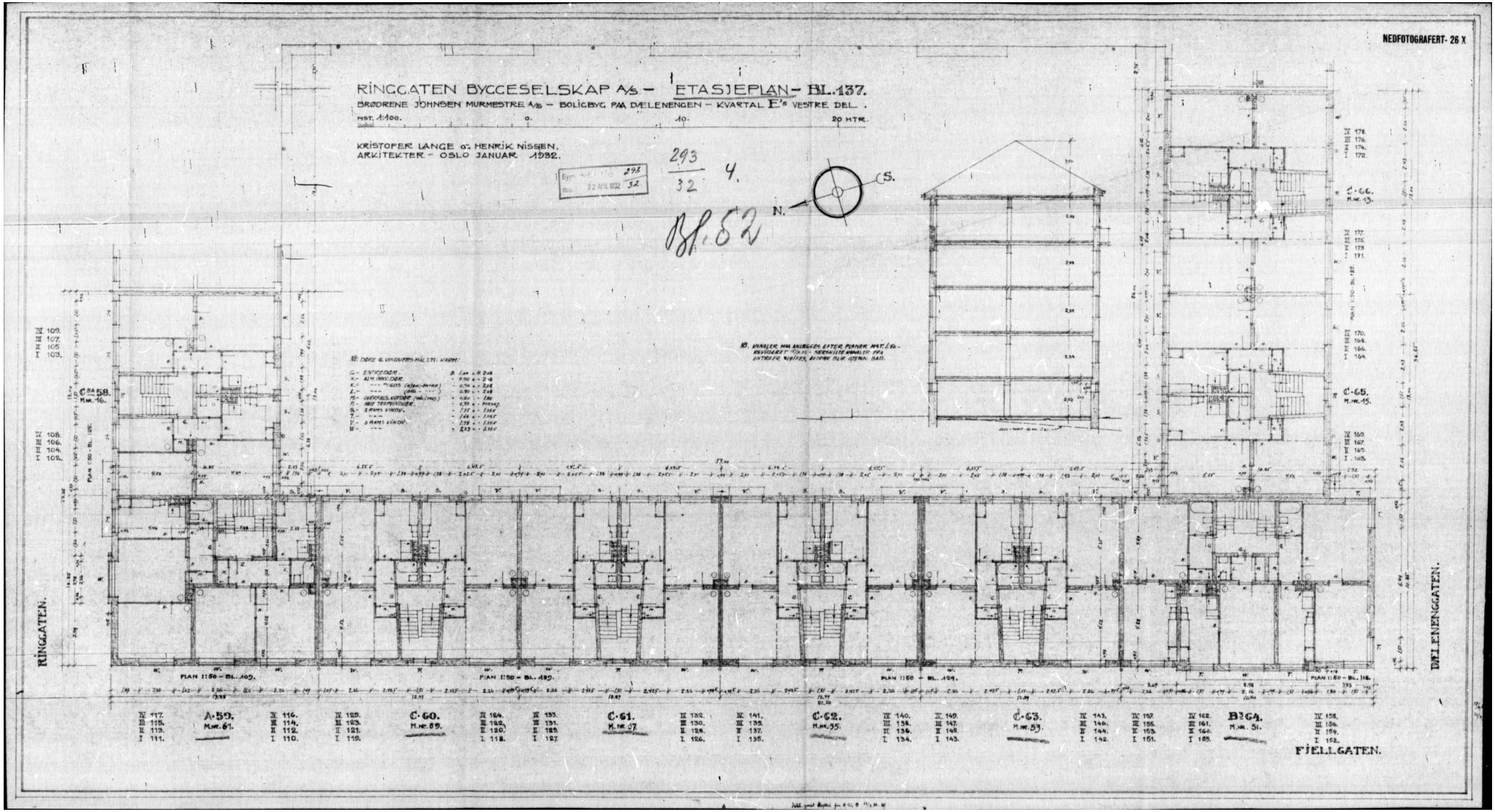
Opm. chefen jr. nr. 171
Mott. 17 FEB. 1932

Sendes kr. reguleringschefen.
Herfra er intet annet anmerkning enn oppdeling i enkelte matr.nr., men er delingsplanen ikke approbert.

Oslo opmålingsvesen 18/2 1932

Nilsgaarden

Eriksen

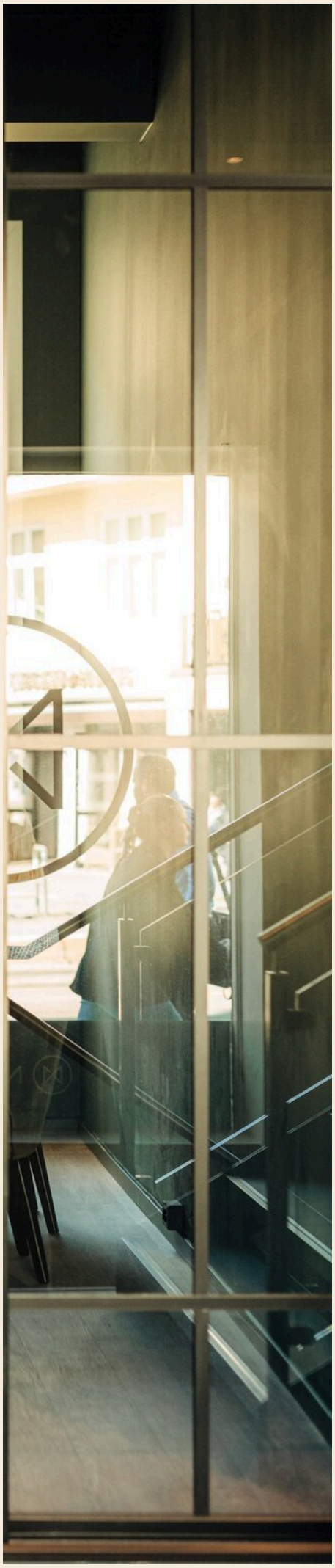

NEDFOTOGRAFERT- 26 X
RINGGATEN BYGGESELSKAP A/S – ETASJEPLAN – BL. 137.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S – BOLIGBYG PÅ DÆLENENGEN – KVARTAL E's VESTRE DEL.
MST. 1:100. 0. 10. 20 MTR.
KRISTOFER LANGE o. HENRIK NISSEN, ARKITEKTER – OSLO JANUAR 1932.
293
32
4.
88.82
S.
N.
RINGGATEN.
DÆLENENGGATEN.
FJELLGATEN.
A·59. M.NR. 61.
C·60. M.NR. 59.
C·61. M.NR. 57.
C·62. M.NR. 55.
C·63. M.NR. 53.
B·64. M.NR. 51.
C·65. M.NR. 15.
C·66. M.NR. 13.
C·58. M.NR. 16.
PLAN 1:150 – BL. 105.
PLAN 1:150 – BL. 129.
PLAN 1:150 – BL. 104.
PLAN 1:150 – BL. 118.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellgata 51 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 170 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890