



aktiv.

Christian Michelsens gate 10, 0568 OSLO

**Lys og moderne 3-roms leilighet i
3. etg. med en perfekt planløsning
og herlig balkong. Supersentralt!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 225 356,-
Omkostn.: Kr 13 688,-
Total ink omk.: Kr 5 439 044,-
Felleskostn.: Kr 6 054,-
Selger: Magnus Krogsmyr
Tore Krogsmyr

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 54/61 kvm
Tomtstr.: 3023 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1006240180

Lys og moderne 3-roms leilighet i 3. etg. med en perfekt planløsning og herlig balkong.

Velkommen til Christian Michelsens gate 10!

Har du en drøm om å bo i hjertet av byen, hvor du samtidig kan trekke deg tilbake til en fredfull oase? Tenk deg å kunne nyte rolige stunder på din egen balkong, hvor du har en innbydende utsikt over en frodig og grønn bakgård. Samtidig vil du ha alt av offentlig transport like ved, med både T-bane, trikk og buss innen kort avstand. Dette gir deg den perfekte balansen mellom sentral beliggenhet og muligheten til å finne roen rett utenfor døren.

Verdt å merke seg:

Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
Sosial, åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken
Utgang fra stue til herlig, solrik balkong mot fantastisk bakgård
Store vinduer med dype karmen sikrer godt med lys og luft
To romslige soverom
Peisovn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

BRA-e: 2 m² Loftsbod

3. etasje

BRA-i: 54 m² Bad, entré, stue/kjøkken, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 255 - 260 cm.

I tillegg:

Loftsbod på ca. 7,5 kvm gulvareal. Målbart areal er ca. 2,4 kvm.

Kjellerbod på ca. 4,5 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3023 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud i området, alle med minutters gange fra leiligheten. Det nyeste tilskuddet er Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet, og Fly Chicken som er en ny og spennende restaurant. Området kan også by på flere gode sushi-steder, og ikke minst Hot Shop og Art Bar kun en liten rusletur unna. I tillegg til dette, finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet. Boligen ligger rett ved Spar og Kiwi, og Vulkani Sushi ligger i samme bygget. Hvis dette ikke er nok finnes, det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner-krysset. Her er det både Coop Extra, Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som også kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan også gjøres her. Området kan by på flere forretninger som lampemagasinet, Elkjøp, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager, må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor vi mener det når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene i januar. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Et kollektiv-knutepunkt

Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går bl.a. 20, 21, 28 og 30-bussen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 31 bussen, samt 17-trikken. 31 bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl

Berner. Her behøves ingen planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt hjørnet

Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Ta en tur innom Tøyenbadet for både innendørs og utendørs svømmebasseng.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Rodeløkka

Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

Tøyen

Tøyen kan by på restauranter, bakeri, renseri, m.m. supermarkeder, for å nevne noe. Området er i tillegg kjent for sine mange supermarkeder og rikholdige grønnsaksbutikk. Dette er mer enn bare en ordinær dagligvare, det er også en café med servering av

kaffe, bakervarer og lunsjretter. Kolonialen er et naturlig samlingspunkt i dette området. Lille Tøyen Hageby kan by på flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane og skøytebane.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.

Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/
murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket tegl.

Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med eldre takstein.

Etasjeskillere: Støpte dekker med oppforede tilfarer-gulv.

Vinduer

Vinduer og balkongdør fra 2010/2011 med 2- eller 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre.

Lyddempende glass i vinduer mot gaten.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger seg i 3.etasje og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, balkong, to soverom og badrom, samt loft- og kjellerbod.

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket moderne og gjennomført hjem dette er. De åpne løsningene og de store vindusflatene skaper en lys og luftig atmosfære som gir et imponerende førsteinntrykk. I entréen finner du en praktisk, plassbygget garderobenisje som gir god plass til å henge fra deg jakken og sette fra deg skoene.

Fra entréen kommer du inn i den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Disse rommene er slått sammen og ombygget for å utnytte plassen på best mulig måte, og skaper en lys og innbydende atmosfære. Blikket trekkes naturlig mot den deilige, sørvendte balkongen, som har en nærmest perfekt beliggenhet. Rommene deles fint av kjøkkenbenken, som også fungerer som en praktisk spiseplass. Kjøkkenet er integrert på en måte som gjør det til en naturlig del av rommene, og passer perfekt til leilighetens stil med sine moderne funksjoner og lyse, tidløse detaljer.

Fra stuen har du enkel adkomst ut til balkongen som vender mot den rolige bakgården i borettslaget. Her kan du slappe av og nyte solfylte dager og lange kvelder i fredelige, skjermede omgivelser. Hvis været ikke frister til utendørs hygge, kan du heller tenne i peisovnen og nyte roen inne i stuen.

I hovedsoverommet er det et stort garderobeskap med rikelig plass til oppbevaring. Rommet er romslig og gir plass til alt du trenger. Det andre soverommet er også praktisk innredet, med plass til både garderobeskapet og sengen din.

Badet er flislagt og funksjonelt, med smarte løsninger som gjør det både praktisk og komfortabelt. Her finner du alt du trenger, lett tilgjengelig, og varmekablene i gulvet gir ekstra komfort på kalde dager.

Utenfor leiligheten er det god oppbevaringsplass i medfølgende kjeller- og loftsbod. Disse er på hele 5 og 7,5 kvm. Det er direkte utgang til bakgården fra kjelleren. I kjelleren i denne oppgangen er det også fellesvaskeri.

Standard

Kjøkken:

KVIK kjøkkeninnredning med hvite og høyglansede fronter, innfelte lys under overskap.

Laminat benkeplater, nedfelt/planlimt oppvaskkum.

Integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr med nedfelt koketopp, integrert kjøl/frys.

Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i 2013/14.

Bar-løsning/spiseplass mot stuen.

Baderom:

Dusj, klosett, servant og overskap.

Badet ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2005 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, og fliser m.m.

Overflater:

Gulvoverflater

Parkett

Veggoverflater

Innvendige vegger med sparklede og malte flater.

Vegger er nylig oppmalt.

Fliser i bad og over kjøkkenbenk.

Takoverflater

Malte flater i himlinger.

Nedforet himling i entre og kjøkken med innfelte downlights.

Annet:

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Soil/avløpsrør ble byttet i 2005.

Garderobe

Garderobeskap med skyvedører, samt skap med speilfronter i hovedsoverom.

Garderobeskap med skyvedører i soverom 2.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder:

Tregulvet har noe bruks/værslittasje og noe ujevnheter.

Konsekvens: Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til det lille soverommet har "slått" seg, og er noe skjev.

Dør til bad har skader og slitasje.

Disse døren er også noe trege ved åpning/lukking.

Konsekvens: Dørene bør vurderes byttet.

Skade på dør til bad.

Overflater vegger og himling - Bad

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er lite, så det vil være vanskelig å plassere dusj uten at døren vil være utsatt.

Konsekvens: Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på døren så mye som mulig.

Gulvvarme - Bad

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen er nå ca. 19 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Gulvvarme har begrenset levetid.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 19 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Gulv: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 19 år gammelt, og er da helt i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, og ikke opplyst om lekkasjer.

Avtrekk - Stue/kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: I denne type blokker kan man kun benytte kullfilterventilator.

Komfyrvakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det montert komfyrvakt over koketopp: Nei.

Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.

Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Automatisk vannstopper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.
Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.
Det anbefales at det blir montert automatisk vannstopper.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

I følge selskapets vedtekter, er det ikke lov å dekke til ventil mot felles avtrekks-sjakt bak

kjøkkeninnredning e.l. Ventilator skal heller ikke føres på denne ventilasjons-sjakten.

I selskapet kan det kun brukes kullfilterventilator.

Avtrekkssventil fra kjøkken er muligens blendet bak nedforing over overskap.

Det er i hvert fall ikke tilgang til denne ventilen, uten å demontere innkassingen.

Det vil være marginal/manglende effekt.

Det ser ut til at det går en kanal fra ventilatoren og til ventil rett over.

Konsekvens: For å ivareta seksapets regelverk, må man fjerne innkassingen over overskapene så avtrekksventilen er åpen.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen. Det bør monteres dør med luftespalte til badet.

I denne leiligheten er dette spesielt viktig, da det ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 5-7 cm.
I det minste soverommet ble det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm.
Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten etter gjeldende instruks.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Selv om det blir gitt TG-3, er ikke dette noe som må utbedres.
Konsekvens: Man kjenner at gulvene har vesentlig skjevheter.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.
Det settes derfor ikke kostnadsestimat for dette forholdet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Det blir satt TG-3 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for registrerte avvik med åpninger i sikringskap, og løse stikkontakter.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales innhentet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Selskapet har en meget gunstig internettavtale. For kr 129 i måneden får alle 1000/1000 Mbps linje (som er inkludert i felleskostnadene). Bygården har fiberinfrastruktur. TV er valgfritt og kan bestilles fra NextGenTel dersom beboere ønsker det. De har ulike pakker tilgjengelig og det faktureres den enkelte direkte.

Parkering

Parkering av biler på selskapets område er i utgangspunktet ikke tillatt, men av- og pålessing kan utføres.
Ved behov for parkering i bakgården, ta kontakt med styret for å få parkeringstillatelse.

Slike tillatelser gis bare i spesielle tilfeller.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6597951

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Det er basert på elektrisk oppvarming. Det er ikke fastmontert noen panelovner i leiligheten.

Elektrisk gulvvarme i bad.

Det er montert vedovn, plassert i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 381 943

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 251 382

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, nedbetaling lån, internett, kommunale avgifter, varmtvann, drift og vedlikehold, fellesforsikring m.m.

Internett: 149,-

Felleskostnader: 3.425,-

Vedlikeholdsfond: 485,-

Kapitalkost. lån 2 OBOS05: 885,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS03: 1.110,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 054

Andel Fellesgjeld
Kr 225 356

Fellesgjeld pr. dato
01.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Innbetaling andel fellesgjeld vil være mulig ifm lånets hovedforfall 30.03 og 30.09.

Andel fellesformue

Kr 33 752

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Ringgaten Byggeselskap 2 AS

Organisasjonsnummer

933774988

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Aksjeselskapets revisor er PWC.

Avslutning av tak-, fasade- og loftsprosjektet

De som har bygget ut loftene er stort sett ferdig med sine innvendige arbeider. Noen har

fått innvilget utsettelse på deler av arbeidene.

Kjøpesummen i sin helhet er betalt inn og selskapet fikk kr 3 732 300 i inntekt fra salg av

arealene på loftene. Arealene på loftet ble målt av takstmann for å fastsette endelig kjøpesum i henhold til kontrakten. De som bygget ut har fått mellom 22 og 36 kvadratmeter bruksareal på loftet.

Det er per dags dato kun loftene i Christian Michelsens gate 12 og 14 som ikke er bygget

ut. Dersom beboere i disse oppgangene ønsker å bygge ut på et senere tidspunkt må dette vedtas på nytt av generalforsamlingen.

Styret har også fulgt opp feil på varmekabelsystemet i takrennene. Nylig ble alle koblingsbokser i takrennene byttet med lift. Det gjenstår å bytte noen i indre gård. Dette er

reklamasjon på arbeidene som ble utført, og dekkes av entreprenøren.

Lamper i oppgangene og fellesarealer

LED-lampene i fellesarealene har gått jevnt og trutt gjennom 2023. Sondre i styret har

hatt

dialog med Elektrikergruppen for bytte av disse. Går det en lampe er det viktig at beboere gir beskjed til styret så vi kan følge opp. Dette er ikke lyspærer som vaktmesteren kan bytte.

El-kontroll

Elektrikergruppen har nylig gjennomført el-kontroll og utbedret feil som var nødvendig å fikse.

Asfaltering av bakgården

Bakgården ble asfaltert av Haavaldsen Asfalt før vinteren kom i 2023.

Vinnere av Bymiljøetatens hagepris

Selskapet fikk i 2023 tildelt Bymiljøetatens hagepris for beste hage i kategorien 'Størst fokus på biologisk mangfold'. Juryen skrev:

Dælenenggata ble også nominert i 2020, men har siden den gang videreutviklet bakgården sin. Fellesområdet har velholdte pallekarmer, frukttrær og flere prydbusker.

Det

finnes hyggelige sitteområder og en godt ivaretatt lekeplass for barna. Siden sist har det

blitt anlagt en fargerik blomstereng med blant annet ryllik, valmuer, kosmos og tagetes.

Dette er et utmerket alternativ til vanlig bruksplen som har svært få pollinerende insekter

og biodiversitet. Det er ikke mange borettslag som prøver seg på så avanserte prosjekter!

Langs bygningskroppen er det også liv; den frivillige hagegruppa har satt opp flere små humlehus. Vi ser også at hagegleden har smittet oppover i balkongene hvor de fleste nå

har både fylte blomsterkasser og potter på sine balkonger. Ettersom bakgården verken har

gjærde eller port fremstår området som svært åpent og innbydende for alle som går forbi.

Vi takker hagegruppen og vår vaktmester for alt de gjør som vi andre får glede av i hverdagen. Blomsterengen dro besøkende fra hele nabolaget og var en yndet selfielokasjon. Vi er stolte av å ha en bakgård som legger til rette for mennesker så vel som annet liv innenfor Ring 2. Vår styreleder og leder av hagegruppen, Mai Amundsen, deltok på prisutdelingen på Linderud gård og fikk tildelt pris av Oslos ordfører Marianne Borgen.

Følgende saker er vedtatt på årsmøtet 17.april 2024:

Sak 8.

Beboerne har i fere år etterspurt at oppgangene skal males og styret har tidligere

varslet at dette skulle gjøres
når tak- og loftsutbyggingsprosjektet var over. Styret planlegger derfor å male
oppgangene i høst/vinter og ber om
å få bruke midler av vedlikeholdsfondet til dette formålet. Styret har hentet inn tilbud fra
malefrmaer og synes
tilbudet fra Alfa Malermester er best.
Generalforsamlingen gir styret mandat til å bruke vedlikeholdsfondet til å betale for
oppussing av oppganger
inn til en ramme på kr 1 000 000,-.

Sak 9.

Biler i bakgården har innimellom veldig høy fart og utgjør en fare for barna som leker
der. Styret ber derfor om at
styret utreder muligheten for å få sat opp en bom ved innkjørselen til bakgården.
Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for en bom, høyrere
fartsdump eller lignende
ved innkjørselen/bakgård for å bedre trafksikkerheten, og legger frem funnene på
neste generalforsamling.

Sak 10.

Boligaksjeselskap (BAS) drives i dag på nesten samme måte som borettslag, men det
er én viktig forskjell: aksjeeierskap i BAS registreres ikke i offentlige registre som
grunnboken og matrikkelen. Dette gjør at informasjon om eierskap og bolig ikke er
offentlig tilgjengelig, noe som skaper utfordringer for eiere. For eksempel er det
vanskeligere å flytte lån, og noen moderne tjenester som baserer seg på offentlig
boligdata, som Bulder Bank og Boligmappa, støtter ikke aksjeleiligheter. Siden 2005 har
det vært forbudt å opprette nye boligaksjeselskap, og aktører som OBOS ønsker en
avvikling av ordningen. Styret i selskapet er imidlertid negative til å utrede omgjøring til
borettslag, da dette krever 100 % enighet blant aksjeeierne, noe som er vanskelig å
oppnå.
Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til
borettslag, og innen 6
måneder sende ut informasjon om eventuell omgjøring og kostnadsramme til alle
aksjonærer. Det fastsettes
en arbeidsgruppe som innhenter samtykke fra aksjonærer.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

Asfaltering av indre bakgård.

2022

Takrehabilitering, nye nedløp og renner, samt murt om piper over tak.

Fasaderehabilitering og maling av vindus- og dørkarmer utvendig.

Også montert issmelteanlegg i form av varmebrett på takrenner.

Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal.

2021

Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter – de nye er av merket Nordic.

Bygget nye sykkelhus med toetasjers stativ i indre bakgård.

Lagt nye betongheller, sådd ny plen og etablert nye plantefelt på nedre del av indre bakgård.

2020

Bytte av overvannsledninger og drenering i indre bakgård. 15 nye boder ble bygget i kjellerne.

2019

Ny lekeplass med bordtennisbord.

2018

Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt.

Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert.

Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker.

2017

Elektriske oppgraderinger i sikringsskap for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.

Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern.

Belysning i fellesarealer: byttet til LED lamper med bevegelsessensor.

2016

Piperehabilitering.

Nye postkasser i alle oppganger.

Installasjon av fibernett.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: OBOS03-98207547557

Type: Anniutetslån

Restsaldo: 5.195.285,-

Restløpetid: 8 år 10 mnd

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (10.10.2024): 6,30%

Lånenr.: OBOS05-98207994820

Type: Anniutetslån

Restsaldo: 8.676.663,-

Restløpetid: 27 år 6 mnd

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (10.10.2024): 6,30%

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for

overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for

eventuell manglende
innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet fra forrige periode (2023) viser følgende:

Sum driftsinntekter: 7.322.075

Sum driftskostnader: (-) 2.530.023

Årsresultat: 4.598.531

Avsatt budsjett for inneværende periode (2024) viser følgende:

Sum driftsinntekter: 4.910.000

Sum driftskostnader: (-) 3.550.000

Årsresultat: 439.000

For nærmere opplysninger om regnskap, budsjett samt øvrige noter vises det til vedlagt årsberetning for 2024.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt iht. Aksjeselskapets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 21 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/21:

29.08.1933 - Dokumentnr: 942615 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Med flere bestemmelser

29.08.1933 - Dokumentnr: 942616 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

17.10.1933 - Dokumentnr: 942759 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

FORBUD MOT SALG AV EIEND. PÅ BEST. VILKÅR

KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1934 - Dokumentnr: 910769 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

11.05.1933 - Dokumentnr: 900336 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA RINGGT 10B - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 09.11.1934.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1934.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "Byggeområde for boliger U 1.0-1.5".

Reguleringen har betegnelsen S-225, vedtaksdato 28.7.77. Endret reg.best. S-2937, vedtaksdato 1.10.87.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

225 356 (Andel av fellesgjeld)

5 425 356 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 000 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 688 (Transportgebyr)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 688 (Omkostninger totalt)

20 888 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 688 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 439 044 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 446 244 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 449 044 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 688

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 990 Digital, algoritmebasert annonsering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 17 990 Markedspakke
- 6 990 Oppgjørshonorar
- 1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 4 490 Visninger/ Overtagelse per stk.
- 4 000 Noteringsgebyr urådighetssperre til forretningsfører - Obos
- 4 590 Utlegg opplysninger forretningsfører - Obos

Totalt kr: 136 156

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

lars.berge@aktiv.no

Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

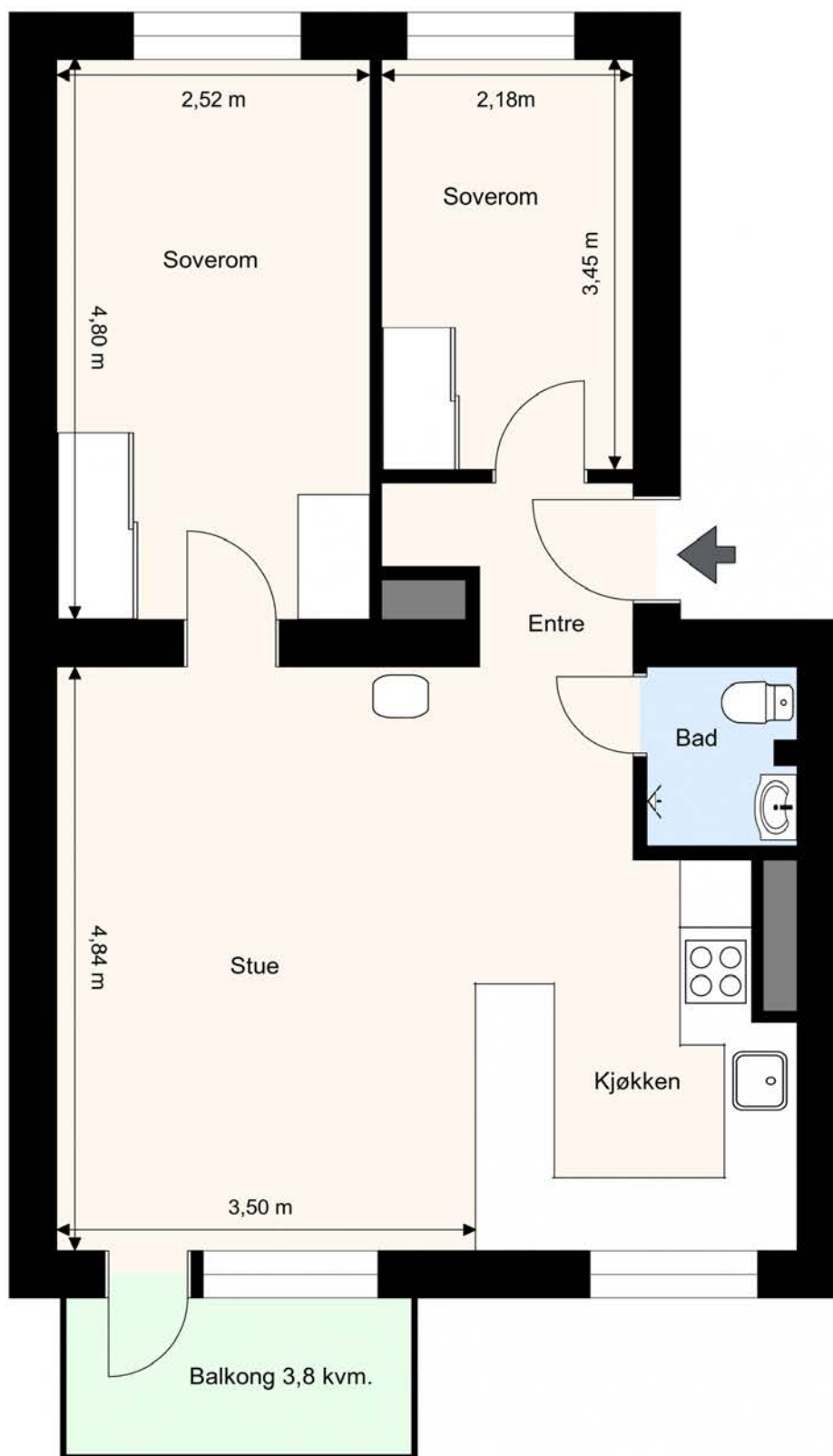
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

09.12.2024







Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO



















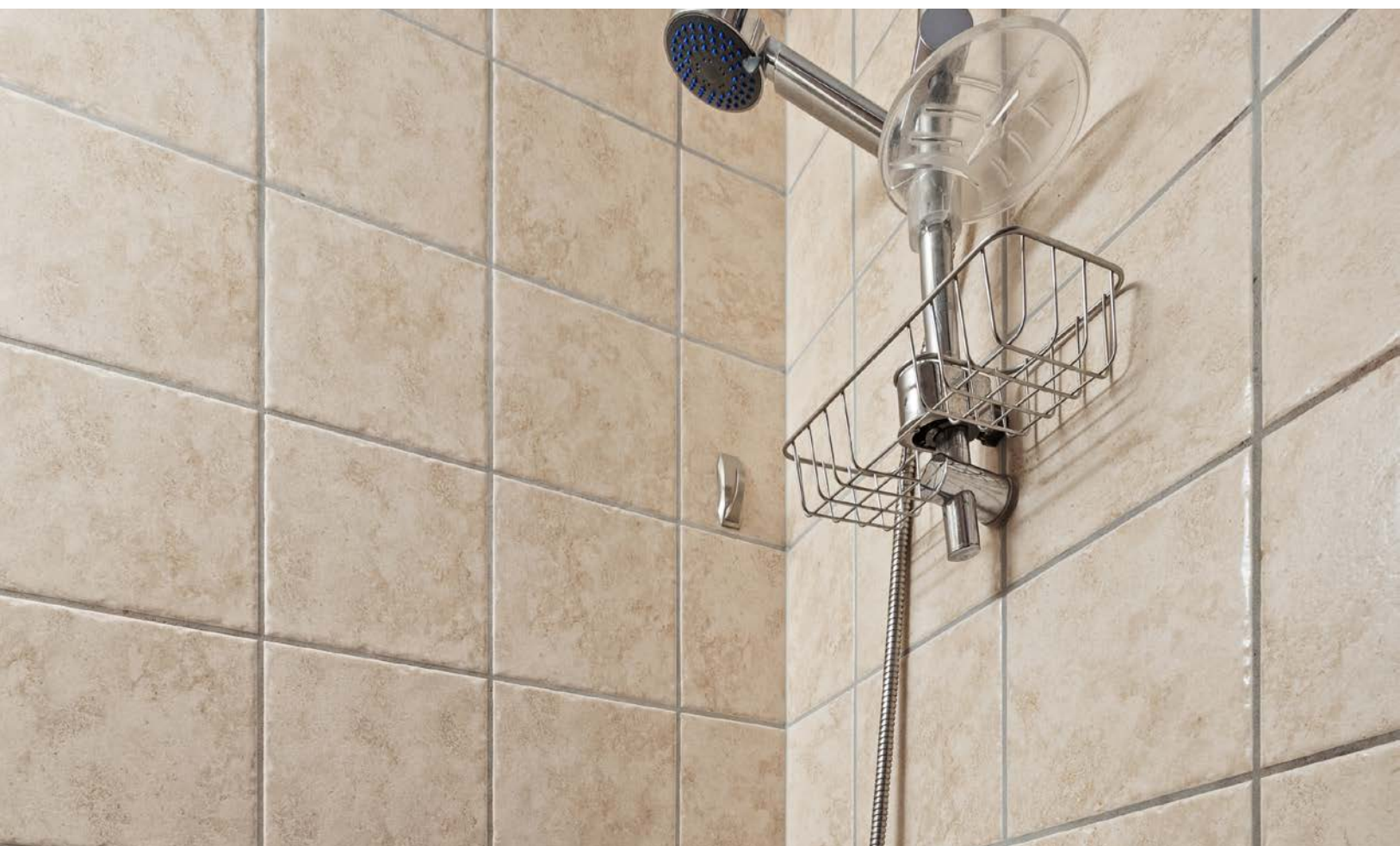






















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Christian Michelsens gate 10, 0568
OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 21

Aksjenummer 85-112

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

Rune Kristiansen Takst AS
Chr. Michelsens gt. 10. 3. etg. oppdrag nr 1425



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann i henhold til NITO

Planløsningen er basert på en beskrivelse av boligens planløsning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved regning av boligens BRA og BTA, er det gjort utgangspunkt i de målingene som er gjort. Planløsningen er ikke målestav, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 15641-1425

Referansenummer: FH9924

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

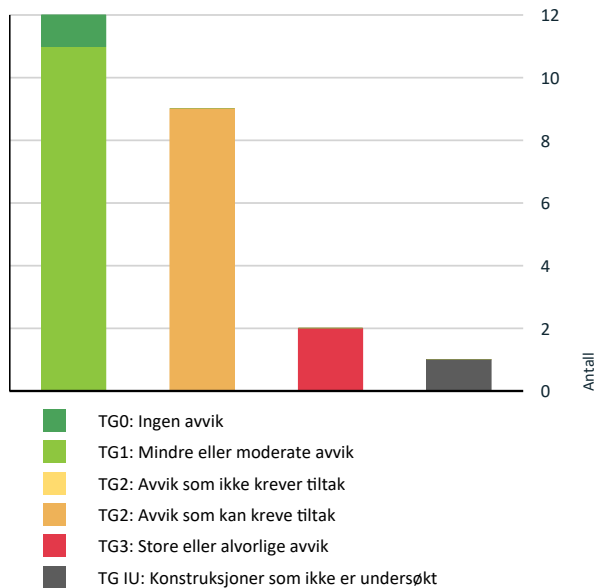
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

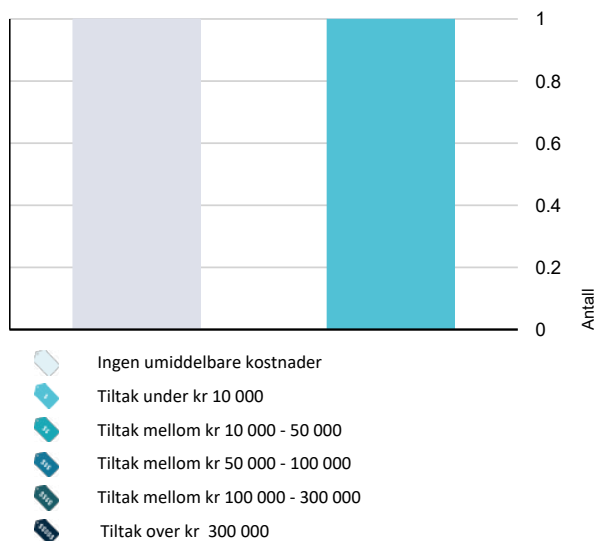
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Gulvvarme [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Komfyrvakt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1933

Kommentar

I følge EDR.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med eldre takstein.

-Etasjeskillere: Støpte dekker med oppforede tilfarer-gulv.

-Det blir utført løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Det er i 2005 utført en omfattende rehabilitering av soil/avløpsrør, samt av badene i selskapet.

Det er montert balkonger i de fleste leiligheter i selskapet.

Takene i borettslaget har rehabiliteringsbehov.

Alle vinduer i boligselskapet er tidligere byttet.

Det er utført pipe-rehabilitering i boligselskapet.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller selskapets hjemmeside.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør fra 2010/2011 med 2- eller 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre.

Lyddempende glass i vinduer mot gaten.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.

Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 3,8 kvm.

Det er lagt tregulv på balkongen.

Oppført i metallkonstruksjon.

Rekkverk høyde målt til ca. 100 cm.

Rekkverk skal kommenteres i forhold til dagens regelverk.

Det bemerkes at etter dagens krav, skal rekkverk være min 120 cm. på balkonger som ligger over 10 meter over bakken.

Dette rekkverket var godkjent i 2009, og det er ikke tilbakevirkende kraft for regelverket.

Dette skal det kun opplyses om, og det skal ikke settes tilstandsgrad for forholdet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder:

Tregulvet har noe bruks/værslittasje og noe ujevnheter.

Konsekvens: Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

INNENDIG

TG 1 Gulvoverflater

Parkett.

Det er noe overflateslittasje på parkettgulvene. Men det vurderes til å være normal slittasje i forhold til alder, og gulv skal da vurderes til TG-1.

Overflater

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slittasje/skader beskrevet.

Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslittasje, som ikke blir beskrevet.

TG 1 Veggoverflater

Innvendige vegger med sparklede og malte flater.

Vegger er nylig oppmalt.

Fliser i bad og over kjøkkenbenk.

Kommentar til avvik som faller inn under TG-1: Vegger er nylig oppmalt, men det er noe ujevnheter på veggoverflater.

TG 1 Takoverflater

Malte flater i himlinger.

Nedforet himling i entre og kjøkken med innfelte downlights.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 5-7 cm.

I det minste soverommet ble det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm.

Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten etter gjeldende instruks.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det blir gitt TG-3, er ikke dette noe som må utbedres.

Konsekvens: Man kjenner at gulvene har vesentlig skjevheter.

Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Det settes derfor ikke kostnadsestimat for dette forholdet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Det er montert vedovn, plassert i stuen.

Antydning til noe løs murpuss rundt innfesting av røykrør. Dette vil ikke påvirke tettheten fra pipen, og vurderes til å ha kosmetisk betydning.
Det er utført piperehabilitering i selskapet.

TG 2 Innvendige dører

Det er montert hvite og formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til det lille soverommet har "slått" seg, og er noe skjev.

Dør til bad har skader og slitasje.

Disse dørene er også noe trege ved åpning/lukking.

Konsekvens: Dørene bør vurderes byttet.



Skade på dør til bad.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap med skyvedører, samt skap med speilfronter i hovedsoverom.

Garderobeskap med skyvedører i soverom 2.

Skapene har kun normal brukslitasje, og vurderes derfor til TG-1.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2005 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, og fliser m.m.
Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

3. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Nedsenket himling som er malt.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er lite, så det vil være vanskelig å plassere dusj uten at døren vil være utsatt.

Konsekvens: Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på døren så mye som mulig.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

3. ETG. > BAD

TG 2 Gulvvarme

Elektrisk gulvvarme i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen er nå ca. 19 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Gulvvarme har begrenset levetid.

3. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.

Alder: 2005.

Type veggmembraner: Smøremembraner.

Alder: 2005.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Boligselskapet stod fro oppussingsarbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 19 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Gulv: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 19 år gammelt, og er da helt i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

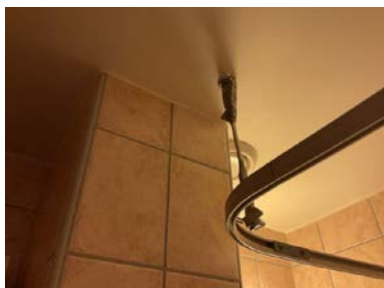
Konsekvens: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, og ikke opplyst om lekkasjer.

3. ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusj, klosett, servant og overskap

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Provisorisk feste/oppheng for dusjforheng.



Provisorisk feste for dusjforheng.

3. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot stue og kjøkken. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, skal det i følge instruks, benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen.

En fuktindikator er et instrument som sender elektromagnetiske signaler inn i konstruksjonen, for å beregne forholdene.

På flislagte vegger vil resultatene ofte være usikre, da man ikke vet hvor i konstruksjonen evt. fukt er. Det kan ofte være fukt beliggende mellom fliser og membran, som vil være naturlig og normalt.

I dette badet var det noe høyere verdier registrert i deler av dusjsonen, enn i badet for øvrig.

Om dette er skadelig, eller normal fukt, er derfor ikke mulig å fastslå.

For å få et korrekt resultat, må det gjøre målinger inne i selve veggkonstruksjonen. Dette blir ikke gjort i denne type rapport,

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

KJØKKEN

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning med hvite og høyglansede fronter, innfelte lys under overskap.

Laminat benkeplater, nedfelt/planlimt oppvaskkum.

Integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr med nedfelt koketopp, integrert kjølfrys.

Kullfilterventilator.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i 2013/14.
Bar-løsning/spiseplass mot stuen.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes derfor til TG-1.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: I denne type blokker kan man kun benytte kullfilterventilatorer.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det montert komfyrvakt over koketopp: Nei.

Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.
Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.
Det anbefales at det blir montert automatisk vannstopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vurderingen blir gjort på det innvendige rør-opplegget som tilfaller leiligheten.
Det felles rør-opplegget/stige-ledninger for vann, vil falle under selskapets vedlikeholdsansvar, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Åpne rør som forkrommede vannrør. Disse er ført til tilkoblingspunkt i innkassing i badet.

Rør-opplegg kjøkken: Plast vann-rør.

Tilstandsrapport

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekraner i kjøkken.
Stoppekran vor bad, er plassert i kjeller.

Vurderingen gjøres visuelt. Rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
Soil/avløpsrør ble byttet i 2005.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: spalteventil i vinduet i stue og kjøkken. Veggventiler i yttervegger i soverom.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Sannsynlig blendet bak innkassing.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

I følge selskapets vedtekter, er det ikke lov å dekke til ventil mot felles avtrekks-sjakt bak kjøkkeninnredning e.l. Ventilator skal heller ikke føres på denne ventilasjons-sjakten. I selskapet kan det kun brukes kullfilterventilator.

Avtrekkventil fra kjøkken er muligens blendet bak nedføring over overskap.

Det er i hvert fall ikke tilgang til denne ventilen, uten å demontere innkassingen.

Det vil være marginal/manglende effekt.

Det ser ut til at det går en kanal fra ventilatoren og til ventil rett over.

Konsekvens: For å ivareta seksapets regelverk, må man fjerne innkassingen over overskapene så avtrekksventilen er åpen.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen. Det bør monteres dør med luftespalte til badet.

I denne leiligheten er dette spesielt viktig, da det ikke er tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

El-varme

Det er basert på elektrisk oppvarming. Det er ikke fastmontert noen panelovner i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Sikringsskap plassert i

Hovedsikringer og måler er plassert i felles skap i kjeller.

Sikringer: Jordfeilautomater.

10 amp: 2 kurser.

16 amp: 2 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Nærmere opplysninger om hva og når el-arbeider i leiligheten er utført, er ikke kjent.

Det ble bl.a. gjort el-arbeider i regi av tidligere eier i 2012/13, da kjøkken ble byttet.

Registrerte avvik: Det er registrert enkelte løse stikkontakter.

Det er registrert åpninger i sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-arbeider i leiligheten.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.

Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-3 for el-anlegget.

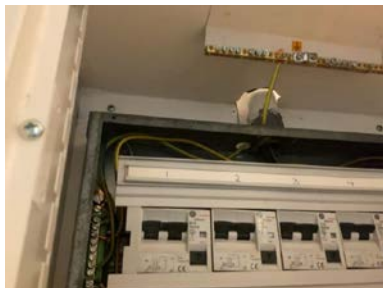
Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for registrerte avvik med åpninger i sikringskap, og løse stikkontakter.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Dette anbefales innhentet.

Kostnadsestimat er satt for utbedring av registrerte åpninger i sikringskapet, samt løse stikkontakter.

Evnt. avvik som blir påpekt hvis det utføres en utvidet el-kontroll, er ikke tatt med i dette estimatet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpninger rundt ledninger ført ut/inn av sikringskap.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Sensor til felles brannvarslingsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

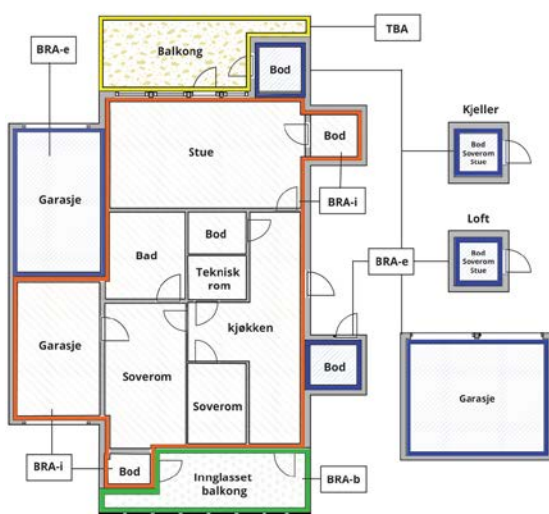
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		2		2		5	7
3. etg.	54			54	4		54
Kjeller		5		5			5
SUM	54	7			4	5	66
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3. etg.	Bad , Entré , Stue/kjøkken , 2 soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 255 - 260 cm.

I tillegg:

Loftsbod på ca. 7,5 kvm gulvareal. Målbart areal er ca. 2,4 kvm.

Kjellerbod på ca. 4,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	21		0			Ikke relevant
Adresse Christian Michelsens gate 10							
Hjemmelshaver Ringgaten Byggeselskap 2 AS							

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
78/Ringgatens Byggeselskap II AS	933774988	78	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Magnus Philip Krogsmyr og Tore Philip Krogsmyr

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
85-112

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt føringer fra Direktoratet for byggkvalitet.

Ved valg av tilstandsgrad, blir Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), lagt til grunn.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir omfanget/krav i denne standarden (NS 3600:2018) ikke benyttet for denne rapporten.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• Befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

Forutsetninger

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: nslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240180	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tore Krogsmyr	Magnus Krogsmyr
Gateadresse	
Christian Michelsens gate 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0568
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1006240180

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006240180

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006240180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Philip Krogsmyr	21fb378b914a4056db18e97 2f9aa314186404f6f	14.10.2024 07:23:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
magnus krogsmyr	9fdd9dd4f9793a35ef29cae e418909a5463f0fa9	13.10.2024 09:02:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240180

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Christian Michelsens gate 10 - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Michelse... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0 min	0 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min	0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min	2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	13 min	1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	15 min	1.1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min	0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	16 min	1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	16 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

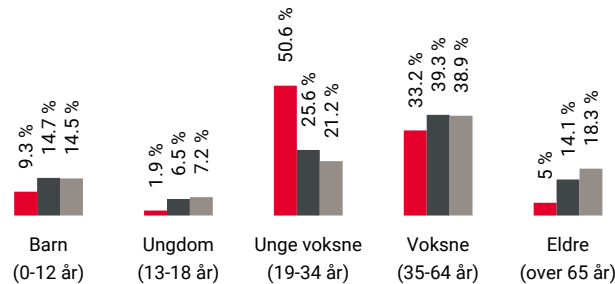
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min	0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	5 min	0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Carl Berner Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Lindeberglia Ballbinge

8 min



Ballspill

0.6 km



Rosenhoff

8 min



Aktivitetshall, ballspill

0.6 km



Fresh Fitness - Carl Berner

3 min

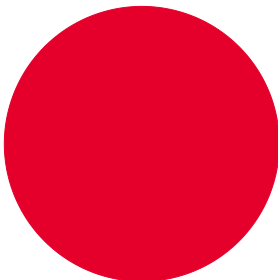


SATS Carl Berner

6 min



Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

3 min



Apotek 1 Carl Berner Torg

3 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



52% i barnehagealder

30% 6-12 år

7% 13-15 år

10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

56%

Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

Gift

16%

Norge

33%

Ikke gift

76%

54%

Separert

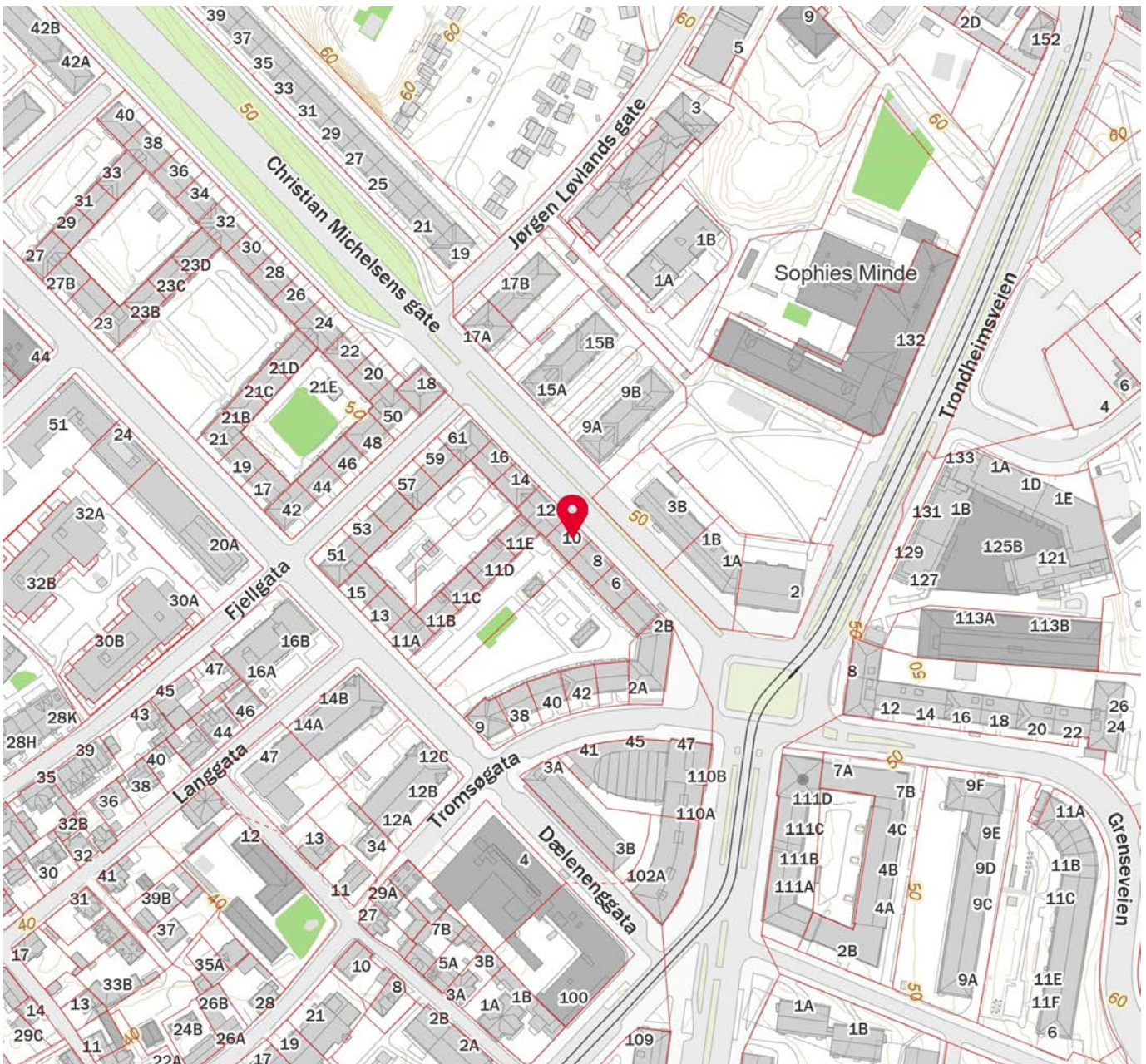
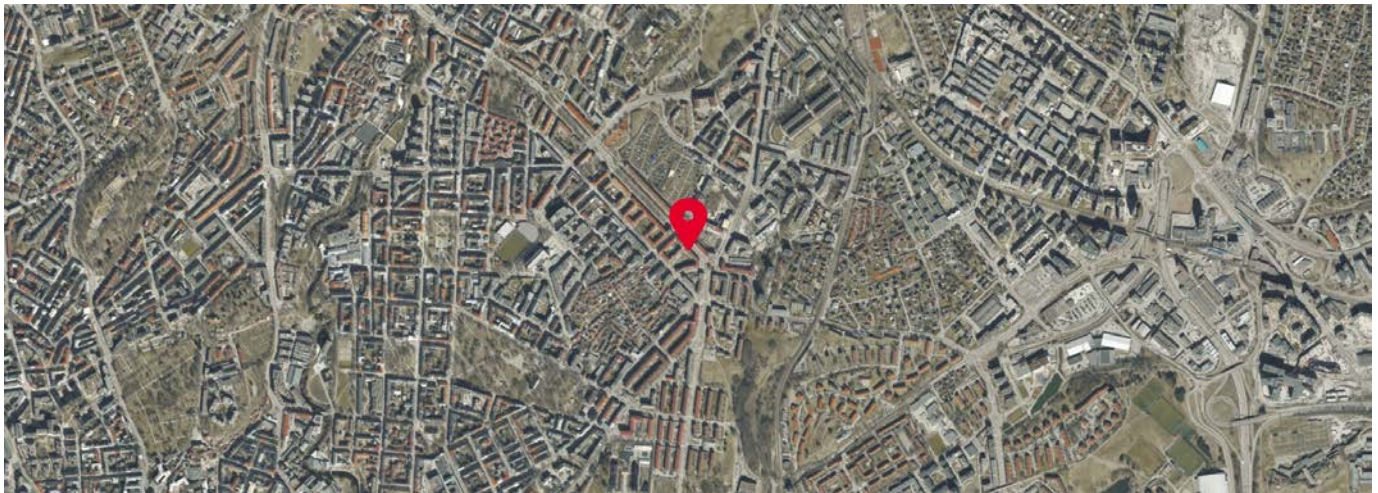
7%

9%

Enke/Enkemann

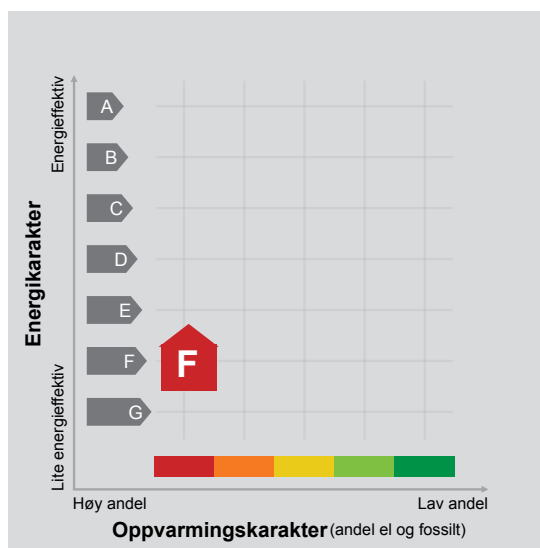
1%

4%



ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 10
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560818
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-36991
Dato	10.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNÉA TANGEN HALVORSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

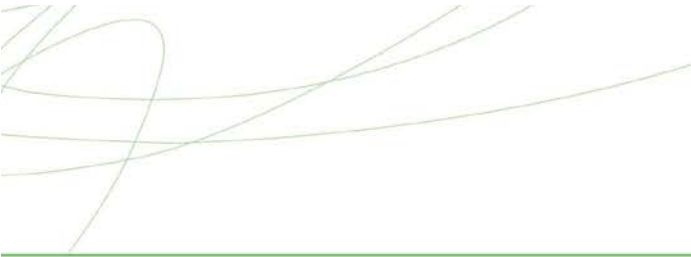
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

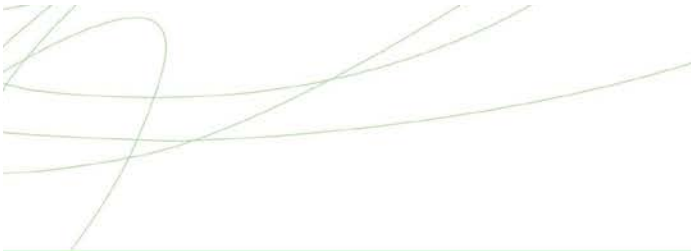
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1933

Bygningsmateriale:

BRA: 55

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Christian Michelsens gate 10	80560818	H0302	0	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.1.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Frida Karlsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	119,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	188,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	231,74 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 627 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	231,74 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 746 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 565 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 181 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 746 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,0 %
--------------------------------------	--------

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

8100312

5531/78

10.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.10.2024.

Selskapsnr: 5531 Ringgatens Byggeselskap li As,
Organisasjonsnr: 933.774.988 ,
Aksjonær: Magnus Philip Krogsmyr Tore Philip Krogsmyr
Leieobjektnr: 78
Aksjeboenhetsnr: 00005
Adresse: Chr. Michelsens Gt 10, 0568 OSLO
Hjemmeside: <http://ringgaten2.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6597951.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- I løpet av 2021 skal taket tekkes om og fasaden i indre gårdsrom pusses opp. Dette skjer med låneopptak inntil kr 10 000 000.
- I 2020 ble selskapet diplomvinnere i Bymiljøetatens årlige hageprisutdeling.
- Styrets har et samarbeid med naboselskapet i vest om oppgradering av den lukkede bakgården. Første fase starter i desember 2020 og omfatter to helt nye sykkelhus med toetasjers stativ og 60 plasser. Prosjektet finansieres delvis av tilskuddsmidler fra Oslo kommune og OBOS.
- Selskapet har en meget gunstig internettavtale. For kr 129 i måneden får alle 1000/1000 Mbps linje (som er inkludert i felleskostnadene). Bygården har fiberinfrastruktur. TV er valgfritt og kan bestilles fra NextGenTel dersom beboere ønsker det. De har ulike pakker tilgjengelig og det faktureres den enkelte direkte.
- Varmtvann er inkludert i selskapets felleskostnader.
- Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel.
- Boligselskapet har GBF (garantert betaling av felleskostnader).
- Innbetaling andel fellesgjeld vil være mulig ifm lånets hovedforfall 30.03 og 30.09.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (10.10.24)
* OBOS03-98207547557 A		5.195.285,-	8 år 10 md.	12		Flyt	6,30%
* OBOS05-98207994820 A		8.676.663,-	27 år 6 md.	12		Flyt	6,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.054,- pr. md.

Herv:

Internett	149,-
Felleskostnader	3.425,-
Vedlikeholdsfond	485,-
Kapitalkost. lån 2 OBOS05885,-	
Kapitalkost. lån 1 OBOS031.110,-	

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	458,-	13.636,-	33.752,-	233.272,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98207547557	86.756,-	1.109,-
* OBOS05-98207994820	138.600,-	885,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 226.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Mai J Butters Amundsen Dælenenggata 11 B, 567 OSLO, e-post: mai.amundsen@gmail.com. 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: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

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.

Hilsen OBOS

Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

VEDTEKTER
for
Ringgatens Byggeselskap II A/S

org nr 933 774 988

Endret på ordinær generalforsamling den 23. mai 2018.

Endret på ekstraordinært årsmøte 02.07.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 183.700,-
kroneretthundreogåttitretusensyvhundre - fordelt på 1837 aksjer á kr 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Bygningsmessige arbeider som går utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Ombygging, flytting og utvidelse av kjøkken og bad skal alltid meldes til og må godkjennes av styret. Oppussings- og rehabiliteringsarbeider som omfatter riving eller flytting av innvendige vegger skal godkjennes skriftlig av selskapets styre. Bærevegger skal ikke rives uten at konstruksjonen erstattes med tilsvarende bæreevne. Alle rørarbeider skal utføres av autorisert rørlegger. Alle elektriske arbeider skal utføres i tråd med *Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr* (FOR-2013-06-19-739) eller tilsvarende. Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge (NS 13240) og monteres av sertifisert montør. Styret skal godkjenne tilkobling til pipe før arbeidet begynner. Nye ildsteder skal meldes til Oslo kommune etter montering.

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

aksjeeieren.

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

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

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5-1 Felleskostnader

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

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

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

5-2 Selskapets pantesikkerhet

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt

6.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets myndighet

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Generalforsamlingen har øverste myndighet i boligaksjeselskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forretningsfører og revisor

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

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

11-3 Oppløsning

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

Balkonginstruks for Ringgatens Byggeselskap II AS

1. Kontroll av sluk (gjøres vår og høst)

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

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



2. Behandling av tregulvet

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

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

3. Rens av rammen

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

4. Sikkerhet

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5531

Ringgatens Byggeselskap II AS

Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap II AS

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

Dato for generalforsamlingen:

17. april 2024 kl. 18:00, Tannhjulet på Carls, Trondheimsveien 113.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bruk av vedlikeholdsfond til maling av oppganger
9. Styret utreder å sette opp en bom ved innkjøringen
10. Utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til borettslag

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 147 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Nikolai Alfsen Fullman Dælenenggata 11 B

Torjus Tessnes Øien Dælenenggata 11 D

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ingrid Skrede Christian Michelsens gate 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hanne Haugrønning Christian Michelsens gate 10

Mai Amundsen Dælenenggata 11 B

Styret velger leder under konstituerende styremøte.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Generalforsamlingen velger to nye medlemmer til valgkomiteen.

I valgkomiteen for Ringgatens Byggeselskap II AS

Jostein Gundersen & Halvor Rønning

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nikolai Alfsen Fullman
- Torjus Tessnes Øien

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ingrid Skrede

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Haugrønning Haugrønning
- Mai Amundsen

Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond til maling av oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne har i flere år etterspurt at oppgangene skal males og styret har tidligere varslet at dette skulle gjøres når tak- og loftsutbyggingsprosjektet var over. Vi planlegger derfor å male oppgangene i høst/vinter og ber om å få bruke midler av vedlikeholdsfondet til dette formålet. Vi har hentet inn tilbud fra malefirmaer og synes tilbudet fra Alfa Malermester er best. De har både gode referanser og mye erfaring fra lignende prosjekter. Tilbudet vi har fått inkluderer maling av tak, gulv og vegger i oppgangene og også vinduer og dører på siden som vender mot fellesarealene.

Tilbudsprisen er på kr 800 000,- og vi ligger derfor an til å bruke mindre penger enn vi har lagt inn i årets budsjett. Vi ber om en ramme på inntil kr 1 000 000,- som er satt av i budsjettet ettersom det kan dukke opp uforutsette kostnader underveis.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bruke vedlikeholdsfondet til å betale for oppussing av oppganger inn til en ramme på kr 1 000 000,-.

Sak 9

Styret utreder å sette opp en bom ved innkjøringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Biler i bakgården har innimellom veldig høy fart og utgjør en fare for barna som leker der. Vi ber derfor om at styret utreder muligheten for å få satt opp en bom ved innkjørselen til bakgården. Etter å ha gått i dialog med styret forstår jeg at en bom kan føre til økte renovasjonskostnader som kan treffe naboselskapene også, og jeg ber derfor om at styret går i dialog med naboene om dette. Funnene og økonomien i å utføre dette kan legges frem på neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for en bom ved innkjørselen og legger frem funnene på neste generalforsamling.

Sak 10

Utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I praksis er driften av et boligaksjeselskap i dag svært, om ikke helt, likt et borettslag.

Likevel er det særlig én side ved den avviklede organisasjonsformen som påvirker eierne (eller aksjonærene) uheldig.

I et boligaksjeselskap kjøper man en aksje, og blir aksjonær, som gir deg boret til en boenhet.

I motsetning til borettslag, føres aksjonærene i en aksjeeierbok, i stedet for å tinglyses i grunnboken og matrikkelen. Dette fører til at offentlig tilgjengelig informasjon om både eierskap og boligopplysninger ikke er offentlig tilgjengelig.

Det kan i tillegg være verdt å merke seg at

- Det har siden 2005 har vært forbudt å opprette nye boligaksjeselskap, og
- OBOS, Forbrukerrådet og NBBL har gått sammen med felles utspill til myndigheter om avvikling av boligaksjeselskap.

Litt mer om noen av de praktiske utfordringene:

Flytting av lån

Å enkelt kunne flytte lånet sitt er viktig for å kunne få lavest mulig rente. Forslagsstiller har ved flere anledninger opplevd at bankenes systemer behandler aksjeleiligheter ulikt andre eiendommer, og at prosessen tar mer tid og er mindre automatisert.

Det forekommer i tillegg et pantenoteringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS på 3850,- ved bytte av pant.

Manglende offentlig tilgjengelig informasjon

I dag utvikles det en rekke tjenester for å gjøre det enklere å ta opp lån, vedlikeholde, pusse opp, kjøpe eller selge boligen sin.

De tar alle utgangspunkt i offentlig tilgjengelige opplysninger fra grunnboken og matrikkelen, opplysninger som ikke finnes tilgjengelig om boligaksjelag.

Et par eksempler på nye tjenester som ikke støtter (eller kommer til å støtte) aksjeleiligheter:

- Bulder bank (automatisk rente basert på prisvekst i boligen)
- Boligmappa (automatisk dokumentasjon fra håndverkere (EL og VVS) som følger boligen)
- Hjemla (gratis verdiestimat av boligen)

Det er ingen ulemper ved å være et borettslag i stedet for et boligaksjeselskap, og forslagsstiller håper generalforsamlingen stiller seg bak forslaget om å utrede prosessen og legge frem informasjon for aksjonærene.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget.

Omgjøring fra aksjeboligselskap til borettslag er en endring som vil kreve 100% tilslutning fra samtlige aksjeeiere i selskapet. Det er dessverre ikke så lett å få til i praksis. Det er aldri 100% av aksjeeiere som kommer på årsmøtene og i et lag med 74 enheter er det dessverre lite sannsynlig at absolutt alle ville gått med på en slik endring.

Vi har endret våre vedtekter og gjort dem veldig like vedtektene i de fleste borettslag. Så rent praktisk er det lite som skiller oss fra et borettslag. Styret anser det som lite hensiktsmessig å bruke styrets tid og selskapets midler på juridisk bistand, når man for nesten alle praktiske formål allerede anses som borettslag. Man trenger kun at 1 person er uenig før alt arbeidet er bortkastet.

Dersom myndighetene legger til rette for enklere omgjøring i fremtiden basert på innspillet fra OBOS m.fl. stiller styret seg positivt til å revurdere saken da.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til borettslag, og innen 6 måneder sende ut informasjon om eventuell omgjøring og kostnadsramme til alle aksjonærer

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mai J Butters Amundsen	Dælenenggata 11 B
Styremedlem	Eirik Bergheim	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Sondre Nyrén Gogstad	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Teo Hadzic	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Eva-Charlotte A Mørk	Dælenenggata 11 C
Varamedlem	Nikolai Alfsen Fullman	Dælenenggata 11 B
Varamedlem	Hanne Haugrønning	Christian Michelsens Gt 10

Valgkomiteen

Jostein Gundersen	Chr. Michelsens Gt 10
Halvor Rønning	Dælenenggata 11 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ringгатens Byggeselskap II AS

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

227 21 22 23 76 77
78 79 80 81 82

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

Ringгатens Byggeselskap II AS har en deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.

Hovedoppgaver i styreperioden 2023-2024

I 2023 ble det avholdt 8 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført i velferdsrommet til Ola Narr borettslag.

Det ble arrangert dugnad der hovedoppgaven var å fordele jord på plenene og plante nytt gress. Flere av plenene bar preg av et år med stillaser og byggearbeider. Det var godt oppmøte, god stemning og vi fikk gjort mye! Arbeidsøkten ble etterfulgt av grilling og sosialt samvær i bakgården.

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

Av prosjekter har styret i 2023 gjennomført følgende:

Avslutning av tak-, fasade- og loftsprosjektet

De som har bygget ut loftene er stort sett ferdig med sine innvendige arbeider. Noen har fått innvilget utsettelse på deler av arbeidene.

Kjøpesummen i sin helhet er betalt inn og selskapet fikk kr 3 732 300 i inntekt fra salg av arealene på loftene. Arealene på loftet ble målt av takstmann for å fastsette endelig kjøpesum i henhold til kontrakten. De som bygget ut har fått mellom 22 og 36 kvadratmeter bruksareal på loftet.

Det er per dags dato kun loftene i Christian Michelsens gate 12 og 14 som ikke er bygget ut. Dersom beboere i disse oppgangene ønsker å bygge ut på et senere tidspunkt må dette vedtas på nytt av generalforsamlingen.

Styret har også fulgt opp feil på varmekabelsystemet i takrennene. Nylig ble alle koblingsbokser i takrennene byttet med lift. Det gjenstår å bytte noen i indre gård. Dette er reklamasjon på arbeidene som ble utført, og dekkes av entreprenøren.

Lamper i oppgangene og fellesarealer

LED-lampene i fellesarealene har gått jevnt og trutt gjennom 2023. Sondre i styret har hatt dialog med Elektrikergruppen for bytte av disse. Går det en lampe er det viktig at beboere gir beskjed til styret så vi kan følge opp. Dette er ikke lyspærer som vaktmesteren kan bytte.

El-kontroll

Elektrikergruppen har nylig gjennomført el-kontroll og utbedret feil som var nødvendig å fikse.

Asfaltering av bakgården

Bakgården ble asfaltert av Haavaldsen Asfalt før vinteren kom i 2023.

Skadedyrsaker

Styret har de siste to årene håndtert to individuelle forekomster av veggedyr i leiligheter. I begge disse tilfellene var det spredning til tilstøtende leiligheter. For å begrense slike utbrudd er det svært viktig at beboere kontakter styret umiddelbart ved mistanke om bitt eller funn av dyr. Da kan vi raskt sette i gang tiltak og forhåpentligvis forhindre spredning. Begge sakene er avsluttet per dags dato og det finnes ikke veggedyr i bygningen som styret er kjent med.

Viktige saker for det kommende styret

1. Opplæring av nye styremedlemmer og ny styreleder
2. Gjennomføre prosjekt med maling av oppganger
3. Planlegge kontroll av selskapets bunnledning

Vinnere av Bymiljøetatens hagepris

Selskapet fikk i 2023 tildelt Bymiljøetatens hagepris for beste hage i kategorien 'Størst fokus på biologisk mangfold'. Juryen skrev:

Dælenenggata ble også nominert i 2020, men har siden den gang videreutviklet bakgården sin. Fellesområdet har velholdte pallekarmer, frukttrær og flere prydbusker. Det finnes hyggelige sitteområder og en godt ivaretatt lekeplass for barna. Siden sist har det blitt anlagt en fargerik blomstereng med blant annet ryllik, valmuer, kosmos og tagetes. Dette er et utmerket alternativ til vanlig bruksplen som har svært få pollinerende insekter og biodiversitet. Det er ikke mange borettslag som prøver seg på så avanserte prosjekter! Langs bygningskroppen er det også liv; den frivillige hagegruppa har satt opp flere små humlehus. Vi ser også at hageleden har smittet oppover i balkongene hvor de fleste nå har både fylte blomsterkasser og potter på sine balkonger. Ettersom bakgården verken har gjerde eller port fremstår området som svært åpent og innbydende for alle som går forbi.

Vi takker hagegruppen og vår vaktmester for alt de gjør som vi andre får glede av i hverdagen. Blomsterengen dro besøkende fra hele nabolaget og var en yndet selfielokasjon. Vi er stolte av å ha en bakgård som legger til rette for mennesker så vel som annet liv innenfor Ring 2. Vår styreleder og leder av hagegruppen, Mai Amundsen, deltok på prisutdelingen på Linderud gård og fikk tildelt pris av Oslos ordfører Marianne Borgen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 870 078,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 257 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter maling av oppgangene i selskapet, bytting av flere lamper i fellesarealene og bytting av fire stakeluker på nedløpsrør i bakgården. Det er ikke behov for å øke selskapets gjeld for å få gjennomført dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap II AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap II AS har lån i OBOS-Banken

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgatens Byggeselskap II AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 486 388	0	0	1 597 932
Innkrevde felleskostnader		2 3 321 190	3 808 712	4 121 000	3 312 068
Andre inntekter		3 2 514 497	4 939 068	3 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 322 075	8 747 780	7 121 000	4 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-243 098	-236 238	-248 500	-264 500
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-140 000	-147 000
Avskrivninger	15	-69 518	-69 518	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-47 938	-14 225	-6 000	-15 000
Andre honorarer		0	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 648	-117 913	-122 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-108 037	-75 320	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-208 083	-209 502	-357 000	-1 257 000
Forsikringer		-271 006	-232 005	-246 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-582 342	-476 658	-560 500	-676 000
Energi/fyring		-312 917	-428 085	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 697	-119 611	-132 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-296 740	-257 495	-260 000	-288 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 530 023	-2 456 569	-2 522 000	-3 550 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 792 052	6 291 211	4 599 000	1 360 000
Innbetalt andel fellesgjeld		681 942	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 473 994	6 291 211	4 599 000	1 360 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 770	9 316	0	0
Finanskostnader	12	-907 232	-484 949	-777 000	-921 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-875 463	-475 633	-777 000	-921 000
ÅRSRESULTAT		4 598 531	5 815 578	3 822 000	439 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 598 531	5 815 578		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Rehabilitering	14	22 484 851	21 232 548
Andre varige driftsmidler	15	407 925	477 443
SUM ANLEGGSMIDLER		28 699 245	27 516 461
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 978	34 486
Andre kortsiktige fordringer	16	12 860	0
Driftskonto OBOS-banken		1 191 981	214 580
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 849	8 997
Sparekonto OBOS-banken		1 967	1 915
Sparekonto OBOS-banken II		887 028	204 077
SUM OMLØPSMIDLER		2 130 664	464 055
SUM EIENDELER		30 829 909	27 980 515
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	183 700	175 300
Annen egenkapital	18	15 146 437	7 677 342
SUM EGENKAPITAL		15 330 137	7 852 642
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	15 239 183	19 556 397
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 239 183	19 556 397
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 341	527 656
Skyldige offentlige avgifter	20	14 604	15 575
Påløpte renter		82 423	4 823
Påløpte avdrag		50 787	0
Annen kortsiktig gjeld	21	17 434	23 422
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 589	571 476

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 829 909	27 980 515
Pantstillelse	22	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Mai J Butters Amundsen/s/

Eirik Bergheim/s/

Sondre N. Gogstad/s/

Teo Hadzic/s/

Eva-charlotte A Mørk/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Aksjelaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av aksjelagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra aksjeeiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeiere går direkte

videre til aksjelagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke aksjelagets likviditet. Nedbetalingene gir de aksjeeierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

De som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som aksjelagets långiver har tinglyst på eiendommen. Aksjelagets beregnede forpliktelse overfor aksjeeiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 715 720
Vedlikeholdsfond	404 844
Internett	122 988
Lagerlokale	60 388
Bod	17 250
Kapitalkostnader på IN-lån	814 761
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 665
Kapitalkostnader IN lån 2	633 504
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	23 458
Overført til kapitalkostnader	-1 486 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 321 190

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	600
Nøkler	1 000
Innkrevd ifbm utbygging	2 497 177
Utleie	15 720
SUM ANDRE INNTEKTER	2 514 497

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-161 038
Overtid	-9 882
Påløpte feriepenger	-17 434
Arbeidsgiveravgift	-46 844
Pensjonskostnader innskudd	-3 857
Yrkesskadeforsikring	-1 761
Arbeidsklær	-2 283
SUM PERSONALKOSTNADER	-243 098

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 424, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 47 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-75 974
Takst og Befaringssenteret AS	-32 063
SUM KONSULENTHONORAR	-108 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Aktivering i prosjektet (overføring rehabilitering)	1 252 303
HGZ Arkitektur AS	-19 938
Apeland AS	-77 600
WSP Norge AS	-4 500
Plan og bygningsetaten, Oslo kommune	-1 200
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	-101 851
Haavaldsen Asfalt AS	-94 000
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-867 717
Elektro Nettverksservice AS	-75 378
Elektriker Gruppen AS	-10 120
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	0
Drift/vedlikehold bygninger	-35 532
Drift/vedlikehold VVS	-3 878
Drift/vedlikehold elektro	-75 408
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 826
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 901
Kostnader dugnader	-1 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 083

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-381 629
Feieavgift	-9 435
Renovasjonsavgift	-191 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-582 342

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-17 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 079
Diverse leiekostnader/leasing	-3 485
Driftsmateriell	-1 875
Vakthold	-5 450
Renhold ved firmaer	-167 716
Snørydding	-13 125
Andre fremmede tjenester	-40 948
Trykksaker	-272
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 424
Andre kontorkostnader	-651
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-289
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 495
Velferdskostnader	-2 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-296 740

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 207
Andre renteinntekter	17 582
SUM FINANSINNTEKTER	31 770

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-337 482
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 860
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-513 634
Renter på leverandørgjeld	-256
SUM FINANSKOSTNADER	-907 232

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.21,22,23,77 og 79.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING BAKGÅRD**

Haavaldsen Asfalt AS	94 000
Braathen Landskapsentreprenør AS	483 430
SUM REHABILITERING BAKGÅRD	577 430

REHABILITERING LOFT/TAK

HGZ Arkitektur AS	90 513
Apeland AS	1 061 400
Christiania Rørleggerbedrift Vest AS	32 122
WSP Norge AS	396 000
Plan og bygningsetaten, Oslo kommune	55 317
Arkitektkontoret Lene Frank a/s	52 977
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	124 540
Oslo Entreprenør Bedrift AS	19 960 577
Elektro Nettverksservice AS	75 378
Elektriker Gruppen AS	58 599
SUM REHABILITERING LOFT/TAK	21 907 421

SUM REHABILITERING TOTALT	22 484 851
----------------------------------	-------------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg	
Kostpris	850 713
Avskrevet tidligere	-430 081
Avskrevet i år	-56 714
	363 918
Tørketrommel	
Kostpris	26 350
Avskrevet tidligere	-19 982
Avskrevet i år	-2 635
	3 733
Tørketrommel 2	
Tilgang 2017	20 938
Avskrevet tidligere	-11 342
Avskrevet i år	-2 094
	7 502
Tilgang 2017	38 875
Avskrevet tidligere	-21 060
Avskrevet i år	-3 888
	13 927
Grill	
Tilgang 2018	41 875
Avskrevet tidligere	-18 842

Avskrevet i år	-4 187	18 846
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		407 925
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 518

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feillkonto felleskostnader	2 059
Avregningskonto	10 801
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 860

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital uten kapitalutvidelse	11 713 687
Kapitalutvidelse ifb. salg av loftsareal	2 870 564
Opptjent egenkapital	14 584 251
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2023	681 942
Reduksjon EK fra IN	-119 756
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 146 437

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres

i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 000 000	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-9 955 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 266 988	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	491 944	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	278 531	-5 917 537

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

	-10 000	
Opprinnelig 2022	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	131 615	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	143 328	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	403 411	-9 321 646

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-15 239

183

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 849
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 755

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -14 604

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 434
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -17 434

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	15 239
Pantelån	183
Påløpte avdrag	50 787
Beregnete IN-forpliktelser	562 186
	15 852
TOTALT	156

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 806 469
TOTALT	5 806 469

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597951. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjeeier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjeeier har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost uef@obos.no vil aksjeeier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på aksjeselskapets felleslån. Aksjeeier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjeeier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjeeier vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

Asfaltering av indre bakgård.

2022

Takrehabilitering, nye nedløp og renner, samt murt om piper over tak.

Fasaderehabilitering og maling av vindus- og dørkarmen utvendig.

Også montert ismelteanlegg i form av varmebrett på takrenner.

Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal.

2021

Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter – de nye er av merket Nordic.

Bygget nye sykkelhus med toetasjers stativ i indre bakgård.

Lagt nye betongheller, sådd ny plen og etablert nye plantefelt på nedre del av indre bakgård.

2020

Bytte av overvannsledninger og drenering i indre bakgård. 15 nye boder ble bygget i kjellerne.

2019

Ny lekeplass med bordtennisbord.

2018

Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt.

Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert.

Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker.

2017

Elektriske oppgraderinger i sikringsskap for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.

Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern.

Belysning i fellesarealer: byttet til LED lamper med bevegelsessensor.

2016

Piperehabilitering.

Nye postkasser i alle oppganger.

Installasjon av fibernett.

2015

Installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer med overføring til vaktelskap.

Bygget balkonger i Dælenenggata 11 E.

2014

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

2013

Bygget balkonger over portalen.

Nye dørtelefoner i alle leilighetene.

2011

Bygget balkonger.

Alle vinduer mot indre og ytre bakgård byttet.

Alle leiligheter har fått montert røykvarsler med 10 års batteri, pulverslukker og brannteppe.

Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer, og brannslukningsapparater ble plassert ut.

2010

Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5531 Selskapsnavn: Ringgatens Byggeselskap II AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler for Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2019.

Endret på ekstraordinært årsmøte 2. juli 2020.

Endret på ordinært årsmøte 05. april 2022

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

Generelt

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

Ro og orden

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

Orden i fellesarealene

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

Utearealene

- Beboere plikter å vise hensyn til andre ved bruk av utearealene, og å behandle planter og installasjoner med forsiktighet.
- Ballspill skal foregå på nederste del av gressplenene i ytre gård. Baller skal ikke sparkes mot bygningene, dyrkekassene eller blomsterbedene.
- Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus på selskapets utearealer.
- Grilling er tillatt, men ikke bruk engangsgrillere på gressplenene. Beboere kan bruke den oppmurte grillen mellom søppelhusene i ytre gård. Ikke kast varmt kull i søppelkassene. La dette stå og kjøle seg ned. Beboere må selv rydde vekk søppel og matrester så dette ikke tiltrekker rotter.
- Festing og utendørs selskap skal ta hensyn til naboer.
- Det er båndtvang for hunder i begge bakgårdene.
- Dyrehold i selskapet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenene i bakgårdene skal ikke brukes til toalettbesøk for de firbente. Bruk hundepose om hunden ikke kan vente.
- Foring av fugler er ikke tillatt på gårdsplassen.

Avfallshåndtering

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

Brannsikkerhet

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

Ventilasjon og vifter

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

Husdyr

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

Ringeklokke- og postkasseskilt

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

Vaskerom

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

Balkonger

- Balkongskjerming (duker, leegger, espalierer og lignende) skal være i tråd med selskapets regler. Reglene er tilgjengelige på selskapets nettside.
- Alle slike innretninger må festes stramt og sikkert på innsiden av rekkverket på en slik måte at de ikke blafrer og bråker ved mye vind.
- Beboere som ønsker å montere markise må først innhente skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er kun beboere som har balkong i øverste etasje som kan sette opp markise.
- Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel og lignende.
- Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet fra balkongene.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Beboere har ansvar for å sørge for at blomsterpoter, parasoller og andre gjenstander ikke plasseres der de kan falle ned. Løse blomsterpoter må hektes på innsiden av balkongen, og sikres godt, med mindre balkongen er nærmest bakkeplan.
- Det er utarbeidet en balkonginstruks som ligger tilgjengelig på selskapets nettside. Beboere bes om å følge denne.

Utleie

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

Parkering

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

Motorsykler, mopeder og scootere

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

Endring av ordensregler

Endring besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Regler for balkongskjerming i Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på generalforsamling 02.07.2020.

1. Skjerming på kortsidene

Følgende løsninger er tillatt

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

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

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

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

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

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

2. Balkongduk

På langsiden av balkongen er det kun tillatt med balkongduk. Balkongduken kan også dekke kortsidene. Det er to fargealternativer i hver gård.

Ytre gård: Sort eller Sandatex nr. 84 (rustrød)

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

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

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

3. Markise

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

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

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

Chr. Michelsens gt. 10-12-14.
(for Ring gt.).

Genr. 2111/1932.

Anmeldelse
Bygninger



Færdig attestert 9-11-1932

Ekspedisjons-Dokument

angående Vanningsby
på matr.-nr. 10, 12, 14 Ringgaten (Bygn. klasse 55-57)
Innlevert 26 nov. 1932 Attestert Dupliert med brandchefen

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

Oslo den 26 nov. 1932

[Signature]

Reg. chefen jr. nr. Ringst 10-12-14.
mott. 1 - DEC. 1932

Oppm. chefen jr. nr. 1122
Mott. 3 - NOV. 1932

Sendes hr. reguleringschefen
der anmeldte bebyggelsen bygn. klasse 55-57, Ringst.
der er skilt indkommet bebyggelse med
matrikulering af de enkelte bygningsskikkelser

Reg. chefen jr. nr. Ringst 10, 12, Oslo opmålingsvesen 3014 1932
mott. 2 DEC. 1932

[Signature]

[Signature]

2.
M/VA - Skr. opm.ch.30/11-32

Byggesnm. Ringgaten 10,12,14. (Bygn.blokker 55-57).

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på grunnplanen bl. 1 med brunt.

Ringgaten er regulert 22 m. bred med 1.5 m. tilsketrukken byggelinje på hver side.

Gatens regulerte høide ligger i skjæringspunktet mellom Bjellegaten og Ringgatens midtlinjer på kote 60.92. Herfra faller den mot Trondhjemsveien med 1 : 81,3 efter midtlinjen.

Fortågstigningen er 13 cm.

De anmeldte bygningers gesimshøider, vedtatt av reguleringsrådet 31/3 - 1932, nemlig kote 64,06 for nr. 14 og kote 62,60 for nr. 10 og 12 er påført oprisstegningen bl. 5.

For strøket gjelder byggevedtekter nr. 77, stadfestet av arbeidsdepartementet 6/7 - 1932.

Oslo, reguleringsvesenet den 2den december 1932.



*Offisielt
pr.*

M. Skjerve

J. nr. 8017/1932. Matr. nr. 10,12,14 Ringgaten.

Tilbakemendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.- Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.-

De nødvendige tingteste erklæringer for fellesledninger må innsendes. Approbasjonen er avhengig av at formannskapet meddeler den fornødne dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 16. desember 1932.

Bygn. chefens J. nr. ✓
m 16 DEC. 1932

Oslo

Handstemp

Oslo helseråd.

Oslo, 17/12. 32

Okunagut.

21/12

SB/VW.

Ad: 10, 12, 14 Ringgaten. jnr. 1688/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Tørkeloftene må kunne gjennomluftes.

Balkongene må ikke gjøres bredere enn 0.60 m. innvendig målt.

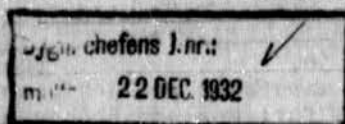
De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C. rummene må skaffes frisklufttilførsel.

Kottene må ventileres.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd den 21. desember 1932.

Efter bemyndigelse



Asper Sundt

Hjort Bay

N.d. til innstilling
Oslo, 23/12. 32
Okunagut.

N/MS.

J.nr. 2111/1932.

Ad: 10, 12, 14 Ringgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen omfatter 3 matrikelnumre.

Underetasjen får mere enn 1/3 part innredet rum og blir således å betrakte som en etasje.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

A: § 89,2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Christian Michsens gate 10
0568 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre