

aktiv.





Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 350,-  
**Total inkl omk.:** Kr 5 331 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 651,-  
**Selger:** Nicholas De Flon

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1934  
**BRA-i/BRA Total** 54/61 kvm  
**Tomtstr.:** 5766.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 29  
**Snr.** 51  
**Oppdragsnr.:** 1006240155

# Deres nye drømmehjem?

Drømmer dere om en lys, gjennomgående 3-roms med flott kombinasjon av originale detaljer og moderne løsninger? Denne leiligheten må dere se! Dette hjemmet er oppgradert i nyere tid, men originale detaljer som tregulv, dype vinduskarmer og god takhøyde er godt bevart. Her bor dere i grønne omgivelser med kort vei til alt byen har å by på!

Stilren, gjennomgående 3-R i 2. etasje:

- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
- Store vinduer med dype karmer sikrer godt med naturlig lys og luft
- Lekre detaljer som tregulv og god takhøyde
- Separat kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
  - To romslige soverom
  - Varmtvann, fyring og internett inkl.
  - To boder for lagring
- Gangavstand til svært god kollektivtilbud
- Godt utleieobjekt

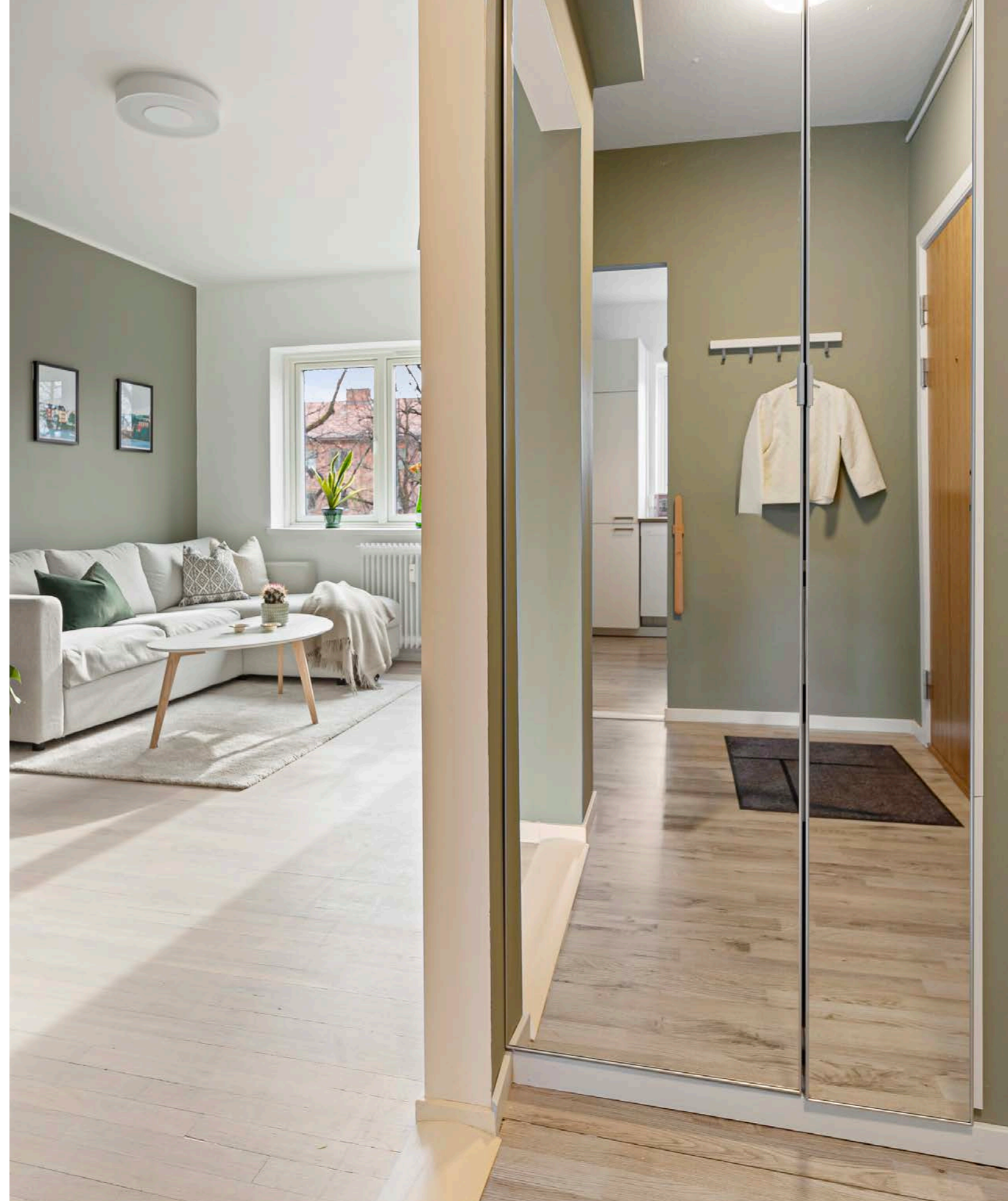


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	151
Forbrukerinformasjon .....	158
Budskjema .....	159

# Velkommen inn!

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og sjarmerende hjem dette er. Praktisk kott gjør det enkelt å gjemme bort yttertøy og sko. Duse fargetoner går igjen i hele boligen og skaper et sammenhengende og harmonisk uttrykk i alle rom. Her er det hyggelig å komme hjem!





Drømmer dere om et innflytningsklart hjem med gode rom og luftig planløsning? Ta en titt her!

# Sosialt oppholdsrom

Den lyse, sosiale stuen blir fort det rommet dere vil tilbringe mest tid i! Det første som fanger oppmerksomheten, er de store vinduene med dype karmen som sikrer godt med lys og luft. Selve rommet er av god størrelse med flere gode soner for innredning. Det lekne tregulvet gir en lun stemning til det ellers lyse rommet. Her er det enkelt å innrede etter egne ønsker og behov!



# Stilrent kjøkken

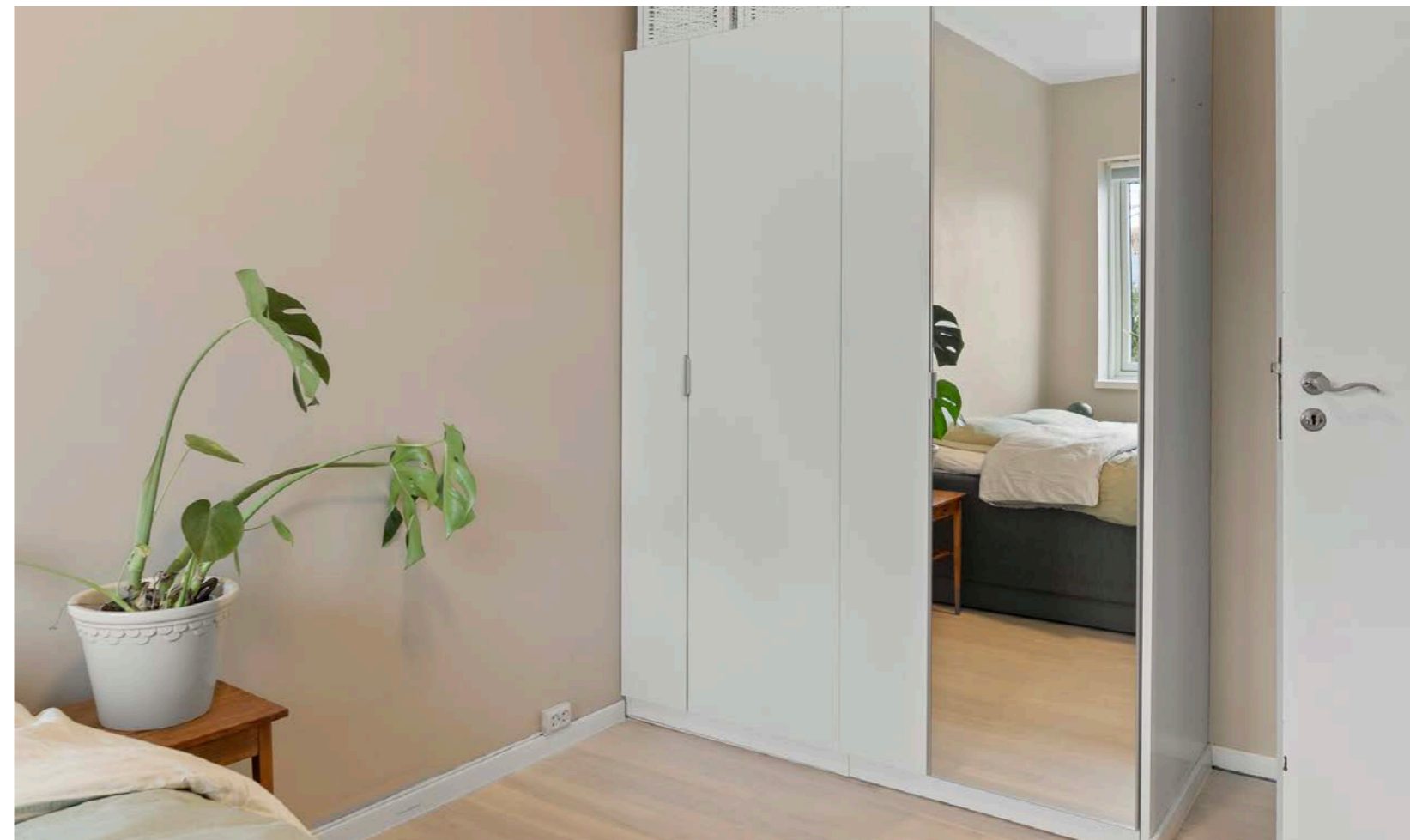
Drømmer dere om et separat kjøkken hvor alle dagens måltider kan tilberedes i fred og ro? Det får dere her! Selve kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har lyse, profilerte fronter og heltre benkeplate. Her er det godt med oppbevaringsplass som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Fra kjøkkenvinduet er det hyggelig utsyn mot den frodige kolonihagen.



# Soverom 1

Boligens hovedsoverom har adkomst fra gangen og egner seg utmerket som hovedsoverom eller gjesterom. I rommet er det plass til stor seng og nattbord. Et praktisk garderobeskap sikrer god oppbevaringsplass. Her kan en god natts søvn nytes!



# Soverom 2

Fra stuen er det adkomst til et av boligens to soverom.  
Rommet er av god størrelse med plass til seng, nattbord og skrivebord.  
Rommet er enkelt å innrede etter egne ønsker og behov.





# Flislagt baderom

Baderommet er fra 2004 og inneholder alt dere trenger med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys og veggmontert wc. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

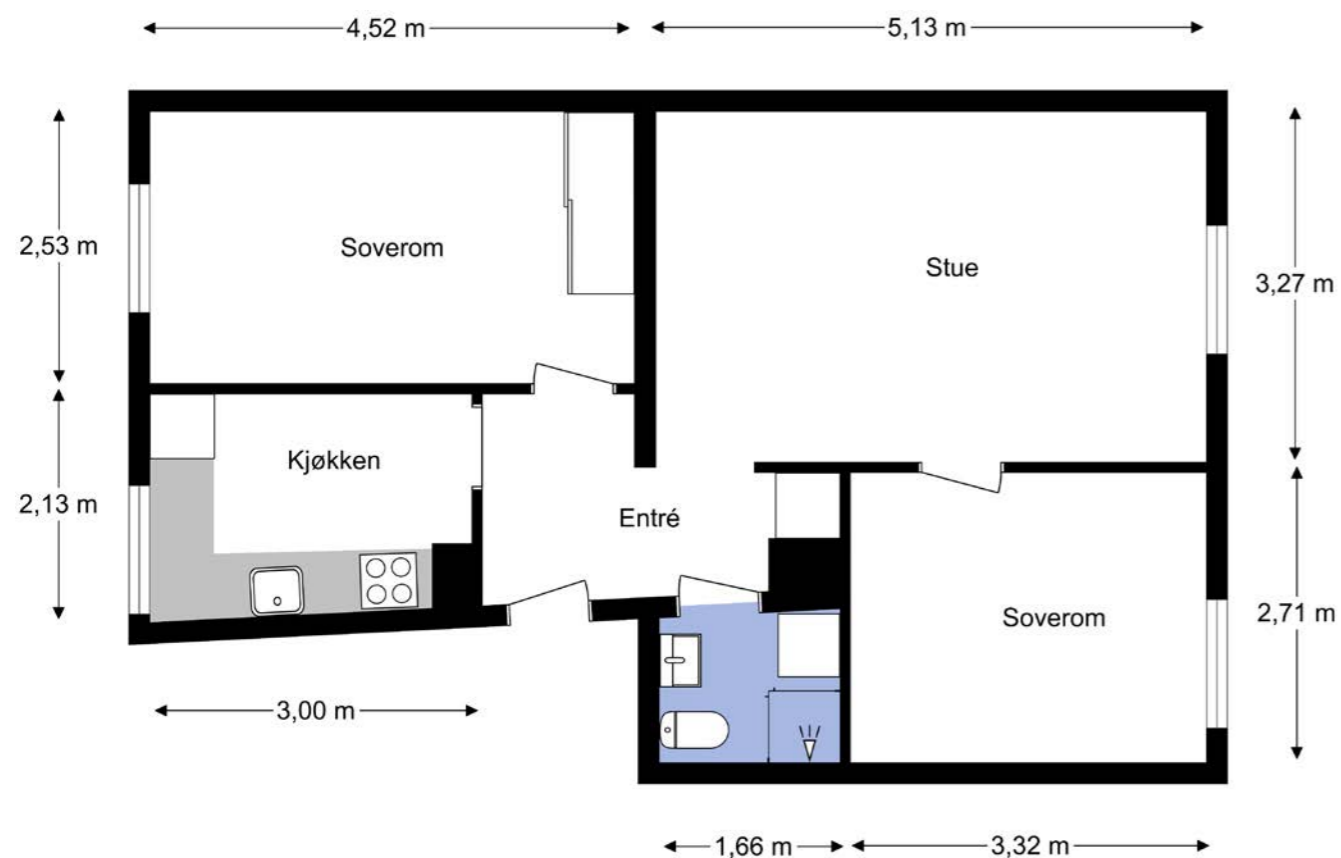




Fra hyggelig gangvei er det enkel adgang til leiligheten som ligger i 2. etasje.

# Dagens planløsning

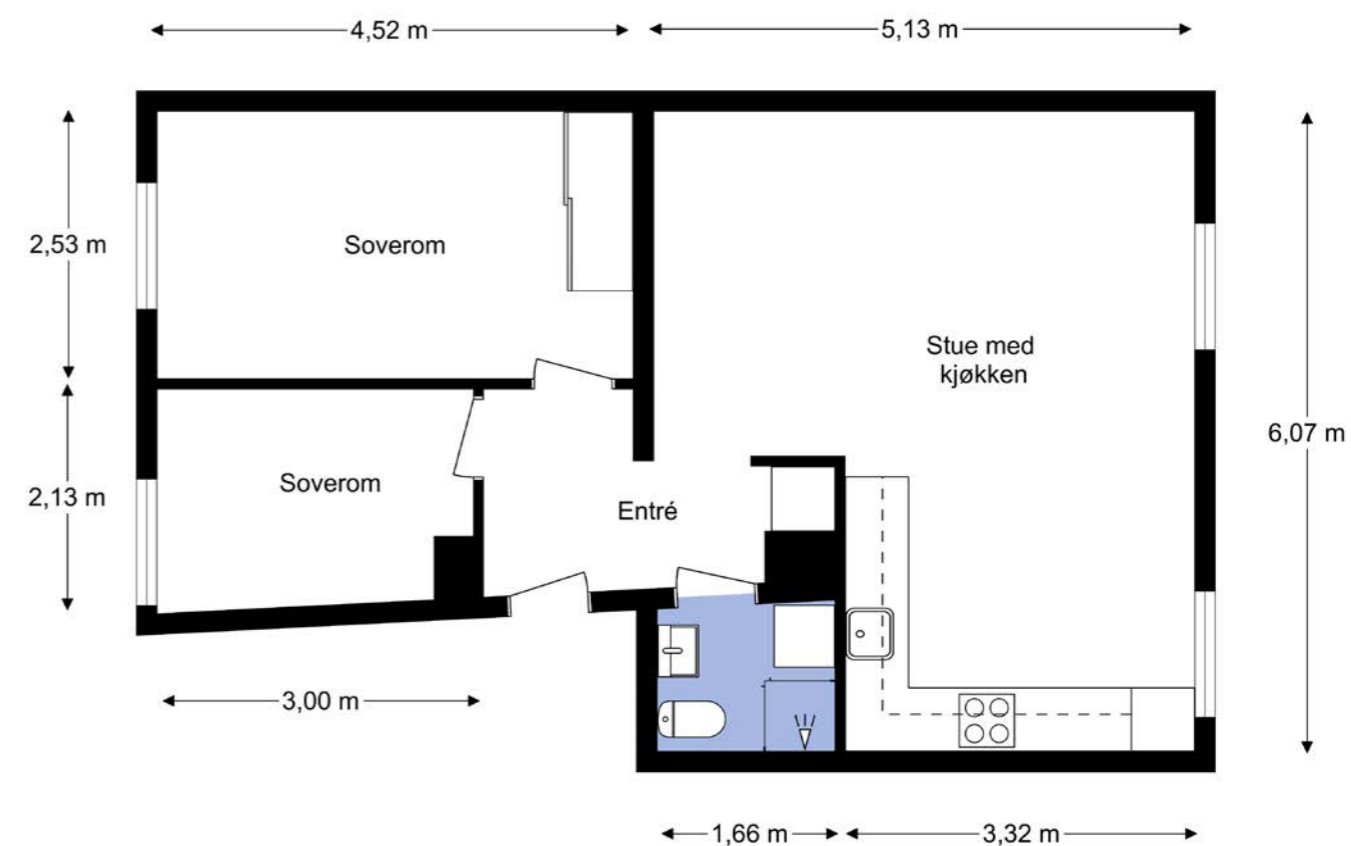
2. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Alternativ planløsning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Bad, entré, kjøkken, stue, 2overom, 5. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,3m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 7,2m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.H0202.

Målbart areal i loftsbod = 2,9m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 7m<sup>2</sup> BRA-E.

Det er laget en alternativ planskisse og kommentar fra takstmann:

Vedlagt følger alternativ planskisse.

Skisse er kun ment som en illustrasjon.

Det er ikke undersøkt av takstmann om løsninger lar seg utføre konstruksjonsmessig.

Styret bør informeres og godkjenne bruksendring av leilighet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5766.4 m<sup>2</sup>

### 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 restautant. 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 busen, samt 17-trikken. 31 busen 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, bakerverer 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. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

#### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger

i teglstein konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon teknet med takstein.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Dører:

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Gulvet er foret opp med trevirke,

og belagt med tregulv/ laminat.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Liten sprekk i en gulvflis utenfor dusjsone. Vært noe mugg etter at viften ikke fungerte som den skulle en periode.

Viften er fikset og mugg fjernet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Skrudd opp dusjdører, byttet blandebatteri og dusjhoder, og byttet speilskap.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Det er noe skjevhet i gulv ved overgangen mellom gangen og stua.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Vært noe mugg i dusjsonen etter viften sluttet å fungere en periode. Viften er fikset og muggen fjernet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Det ble installert smartmåler på el-anlegget i 2017. Samsvarserklæring er på innsiden av skapdøren til sikringsskapet.

Arbeid utført av Eltel Networks AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Ikke relevant da leilighet er 2 etasjer over grunnetasje. Vedlagt rapport fra 2021.

21.1. Radonmåling

År 2021

Verdi 0

Tilleggskommentar

Leiligheten ble omfattende overflateoppusset i 2023 og 2024. Gulvet i stue og soverommene er slipt og lakkert av et firma. Egen innsats:

Dørkarm fra gang til stue og gang til kjøkken er revet, gipset og sparklet listfritt. Vegger helsparklet og malt etter å ha revet strietapet. Satt på dusjdører, byttet blandebatteri og dusjhoder, og byttet speilskap. Radiator på kjøkkenet fungerer enten dårlig eller ikke. Vanskelig å si om det kommer varme fra den eller ikke.

#### Standard

Tilbygg / modernisering

2023 - Bad. Montering av dusjdører og innredning. Arbeidet er utført av eier.

2023 - Overflater. Helsparklet stua og det store soverommet og deler av kjøkkenet, samt lagt gipsplater i gangen og deler av kjøkkenet. Taklister er fjernet. Arbeidet er utført av eier.

2023 - Overflater. Malt alle veggflater, arbeidet er utført av eier.

2023 - Vinduer. Pussing/ maling av vinduskarmer i stue og soverom. Arbeidet er utført av eier.

2021 - Radon måling. Radonmåling av bygning, arbeidet er utført av Radonor AA.

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Behandlede tregulv og laminat.

Det gjøres oppmerksom på at det er noen solmerker i gulv i stue.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,66m.  
Innvendig dører  
Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblander i malt utførelse.

Vannledninger  
Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberrør.  
Bad:  
Det er åpne forkrommede vannrør til  
installasjonene.  
Stoppekran:  
Kraner er plassert i systerne til score og på rør i  
kjøkkenbenk.  
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Avløpsrør  
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon  
Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra kjøkken,  
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg  
TG2 settes i følge forskrift på anlegg,  
uten fremlagt samsvarserklæring på  
hele anlegget.

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:  
Etasjeskille/gulv mot grunn  
Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm  
gjennom hele  
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i  
standardens krav til  
godkjente måleavvik.  
Det er registrert 20mm høydeforskjell,  
på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært  
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.  
Etasjeskille som er oppforet med tregulv,  
vil kunne bli påvirket med avvik.  
Da trevike kan fremstå med ujevnheter.  
Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende  
konstruksjon.  
Konsekvens/tiltak  
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller  
rettes opp. Det vil  
imidertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et  
enkeltstående tiltak  
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal  
renoveres, kan man  
vurdere slike tiltak.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og  
vridere.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Oppgradering av dører bør forventes.  
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling - Bad  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid  
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -  
30 år.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.  
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,  
ingen unormale verdier er registrert.  
Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.  
Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.  
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.

Overflater Gulv - Bad  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid  
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -  
30 år.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.  
Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.  
Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.  
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert  
på  
membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er  
oppbrukt = TG 2.  
Membran i gulv er over 20 år.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er  
oppbrukt = TG 2.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Sluk med membran fremstår  
med normal funksjonalitet.  
Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.  
Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.  
Vanninntrengning i konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.

Sanitærutstyr og innredning - Bad  
Vurdering av avvik:  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å  
synliggjøre lekkasje fra  
innebygget systerne.  
Konsekvens/tiltak  
Ved implementering av innebygget systerne var det  
ikke krav om  
lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig  
observeres.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken  
Vurdering av avvik:  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller  
ikke andre  
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra  
kokesonen.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.

Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnløst vil forringe levetiden.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

### 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.

Medfølger ikke salget:

Ruter til internett.

### 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

Nytt internett blir installert, sameiet har avtale med OBOS Open nett. Alle har 1000/1000 Mbit tilkobling.

### Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

### Polisenummer

86838561

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Grønn

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer

i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 277 500

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 110 000

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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

### Eierbrøk

1/146

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring tilknyttet boligblokken, forretningsførerhonorar og andre driftsrelaterte kostnader.

Akonto fyring og varmtvann: 443,-

Internett: 199,-

Dugnad: 50,-

Felleskostnader 2 959,-

Sameiet har avtale med Techem som foreta årlig oppgjør iht. forbruk av fyring og varmtvann.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3651

### Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

### Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld ble innfridd i 2024.

### Andel fellesformue

Kr 21 145

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Ringgaten Terrasse Sameie

### Organisasjonsnummer

971277629

### Om sameiet

Sameiet består av 146 seksjoner.

Ringgaten Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277629, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 227, 29.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er

Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Sosiale sammenkomster

Julegrantening

Styret arrangerte julegrantening første søndag i

advent. Her ble det servert gløgg og pepperkaker.

Bakgårdsfestival

Styret har begynt arbeidet med å arrangere en liten

minifestival i bakgården i løpet av våren.

Generelt:

Sameiet har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre

adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022 - 2023: Oppussing oppganger

2019: Nytt callinganlegg

Branndører og dørlukkere i fellesareal

Fiber (bredbånd) og TV

Bakgård avstengt med kjøreporter

Forskjøning av bakgård

Gjennomført tilstandsrapport elektrisk anlegg, samt utbedringer

Ferdigstillelse installasjon av målere

2018: Installasjon av målere. Varmtvann og radiatorer

Fjerning av brannbalkonger

Frivillig bytte av radiatorer (ca 240)

2016: Rassikring tak Snøfangere på begge sider av taket

2016 - 2017: Bakgårdsprosjekt. Grunnarbeid, drenering, reparasjon av grunnmur, 2 nye kummer

2015: Renovasjonsløsning Ny renovasjonsløsning med kildesortering

Opprydding elektrisk anlegg fellesområder og teknisk rom

2014: kaldt- og varmtvannsrør Renovering kaldt- og varmtvannsrør(hovedforsyning)

Justering shunt, fjernvarmeanlegg

2012: Horisontale avløpsrør

Elektrisk: Oppgradering av belysning i fellesareal

2010: Fjernvarme: Tilkobling fjernvarme og riving/ fjerning oljekjel

Prosjekter som må gjennomføres på sikt:

Takomlegg/takrenovasjon: Det vil være naturlig å vurdere installasjon av solceller samtidig. Styret har vurdert taket og funnet det i orden, men ser behov for å fornye på sikt. (Styret forsøker å planlegge med kostnaden.)

Rørfornyelse / sanering av rørisolasjon: Dette har vært utsatt i lang tid grunnet økonomien.

Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men som ikke må utføres

Utbedre plassutnyttelsen av boder i både loft og kjeller. Innhente tilbud og vurdere behovet og

midlene vi har til rådighet.

Ytterdørene har behov for utskifting på sikt.

Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).

Vedtatt på årsmøte 2024:

8. Nedbetaling av lån

Det ble vedtatt i årsmøte 2024 at det skal kreves inn 2 x 7 000 med forfall 01.08.24 og 01.10.24 til innfrielse av lånet.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen fellesgjeld.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Fra vedtektene: Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjennelse av styret. Dyreholdet skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

§ 10. Dugnadsgebyr

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret vil registrere oppmøte og gi beskjed til forretningsfører som sørger for fritak av gebyr det påfølgende halvår.

Styret er pålagt å varsle dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 29, seksjonsnummer 51 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:

301/227/29/51:

06.08.1935 - Dokumentnr: 990889 - Erklæring/avtale Bestemmelser om brannvegg/-dør Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:29 Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1935 - Dokumentnr: 990890 - Best. om adkomstrett Bestemmelser om felles gårds plass m.v. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:29 Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1937 - Dokumentnr: 404501 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:29 Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1937 - Dokumentnr: 404592 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:29 Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1975 - Dokumentnr: 514860 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000 MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1975 - Dokumentnr: 514860 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 51 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/145 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 145 SEKSJONER

15.04.2021 - Dokumentnr: 435029 - Reseksjonering Snr: 51 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/146 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Seksjon opprettet fra fellesareal Endring av sameiebrøk

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument datert den 12.02.1935.

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.1935.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringen har betegnelsen U1,0-1,5, etter reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.7.77. Se endr. reg. best S-2937, vedtaksdato 01.10.87.

#### Adgang til utleie

Fra vedtektene: Ved utleie av seksjonen skal styret underrettes med kontaktinfo på leietaker. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger sameiets regelverk.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### 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.

## Kontrakt grunnlag

#### 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,

gjærne 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 eiendomsmeidler 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/hjemmeldokument 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. Eiendomsmeidler 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 meidler. 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 meidler.

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)

Omkostninger  
130 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 350 (Omkostninger totalt)  
142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 342 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 345 050 (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 131 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meidlerforetakets 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**

Meidler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 dekningsalg 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 rettshjelpsforsikring 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 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 490 Kommunale opplysninger  
17 990 Markedspakke  
6 990 Oppgjørshonorar  
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
18 900 Tilretteleggingsgebyr  
2 490 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 73 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no  
Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate  
2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

#### **Salgsoppgavedato**

27.03.2025

## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615

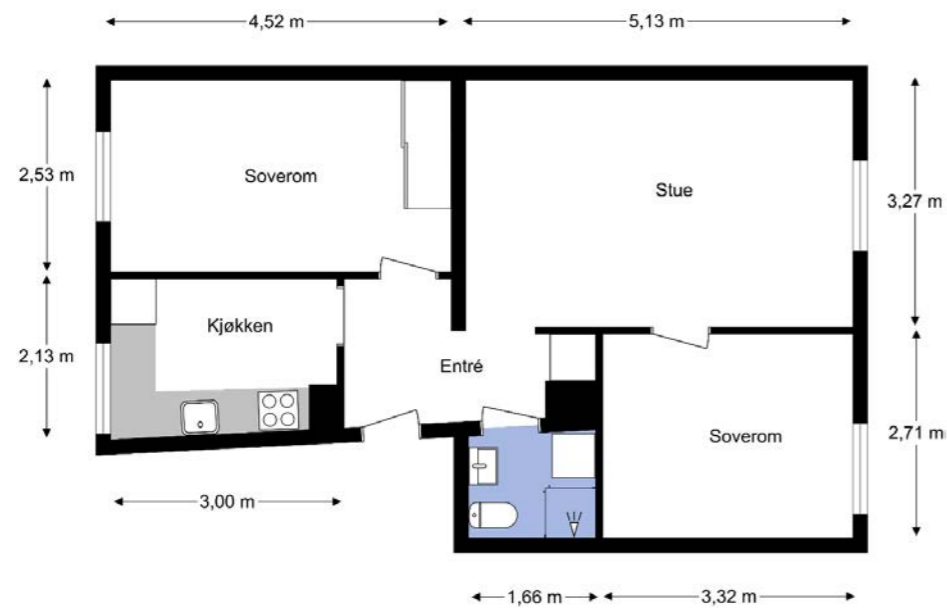
# Tilstandsrapport

📍 Christian Michelsens gate 41, 0568 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 227, bnr. 29, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25021

Referansenummer: JK1715

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## 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 byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## 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 straktiltak 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, som stemmer med dagens bruk

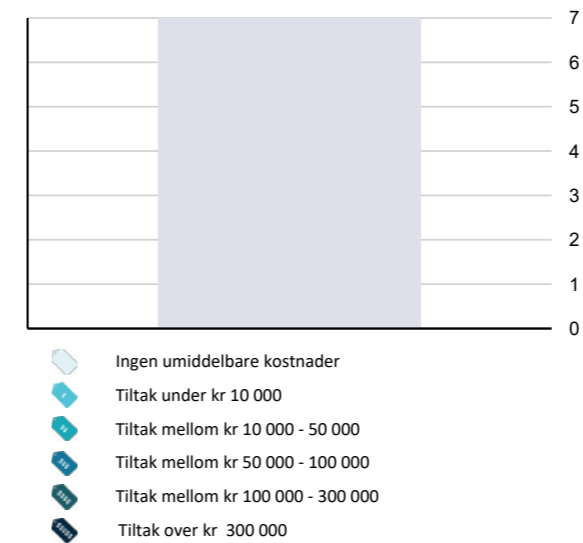
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Christian Michelsens gate 41. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1934

#### Tilbygg / modernisering

2023	Bad	Montering av dusjdører og innredning. Arbeidet er utført av eier.
2023	Overflater	Helsparklet stua og det store soverommet og deler av kjøkkenet, samt lagt gipsplater i gangen og deler av kjøkkenet. Taklister er fjernet. Arbeidet er utført av eier.
2023	Overflater	Malt alle veggflater, arbeidet er utført av eier.
2023	Vinduer	Pussing/ maling av vinduskarmer i stue og soverom. Arbeidet er utført av eier.
2021	Radon måling	Radonmåling av bygning, arbeidet er utført av Radonor AS.

### UTVENDIG

#### ! TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon teknet med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

#### ! TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TG 1 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

### INNSENDIG

#### ! TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Behandlede tregulv og laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Tak høyde i leiligheten er målt opp mot 2,66m.

Det er observert noe stedvis knirk i tregulv, og noe svikt i laminat.

#### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med tregulv/ laminat. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 20mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser. Etasjeskille som er oppført med tregulv, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevike kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 0 Radon



# Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dører bør forventes.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2004, oppført og byggemeldt i regi av AF Ragnar Evensen AS. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 24.01.2005. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

# Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Plastsluk med klemring for membran

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbleder for tilluft.

Om mekanisk avtrekk er ført i felles kanal i bygget, kan dette forstyrre resterende anlegg. I så tilfelle må ventil på bad erstattes med type av naturlig ventilering. Videre undersøkelse med styret anbefales.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykempull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

### ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykempull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

**Vurdering av avvik:**

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:  
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Stoppekran:  
Kraner er plassert i siserne til score og på rør i kjøkkenbenk. kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### Vurdering av avvik:

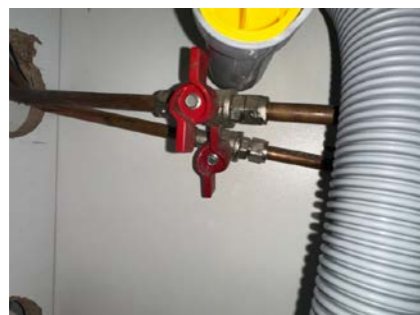
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

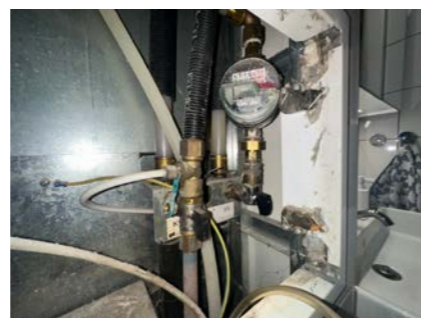
- Andre tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekraner plassert på kjøkken



Stoppekraner plassert på bad

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra kjøkken,  
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlattelse vil forringe levetiden.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1J Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befarat av Takstmann.

### TG 2 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 bygningsakkyndig 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.*

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.  
**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Badet ble oppusset i regi av BRL. i 2005, det antas at styret har dokumentasjon på el-arbeid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

## Tilstandsrapport

Det er observert hull i deksel på stikkontakt på stort soverom.

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

### 🚫 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

## 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 boden
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	
Loftbod		3		3	
Kjellerbod		4		4	
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2		
Loftbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

#### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,3m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 7,2m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.  
Boder er merket med nr.H0202.  
Målbart areal i loftsbod = 2,9m<sup>2</sup>.  
Bod arealer utgjør til sammen 7m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	54	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Glenn-Erik Larsen Nicholas De Flon	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	29		51	5766 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Christian Michelsens gate 41

#### Hjemmelshaver

De Flon Nicholas

#### Boligselskap

Ringgaten Terrasse Sameie

#### Eierandel

1 / 146

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### Organisasjonsnr

971277629

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets høye 2.etasje, og fremstår med: behandlede tregulv og laminat, samt malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	07.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	07.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	07.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Radon rapport	07.02.2025		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest våtrom	07.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	07.02.2025		Gjennomgått	12	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JK1715>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Carl Berner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1006240155	
<b>Selger 1 navn</b>	
Nicholas De Flon	
<b>Gateadresse</b>	
Christian Michelsens gate 41	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0568
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: NDF

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Liten sprekk i en gulvflis utenfor dusjsone. Vært noe mugg etter at viften ikke fungerte som den skulle en periode. Viften er fikset og mugg fjernet.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Skrudd opp dusjdører, byttet blandebatteri og dusjhoder, og byttet speilskap.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse: Det er noe skjevhet i gulv ved overgangen mellom gangen og stua.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Vært noe mugg i dusjsonen etter viften sluttet å fungere en periode. Viften er fikset og muggen fjernet.
- 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: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Det ble installert smartmåler på el-anlegget i 2017. Samsvarserklæring er på innsiden av skapdøren til sikringsskapet.  
Arbeid utført av: Eitel Networks AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 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

Initialer selger: NDF

2

Document reference: 1006240155

Document reference: 1006240155

- 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, tømrerarbeid 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  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
Ar   
Verdi   
Filer  
[Radonor - rapport datert 04.05.2021.pdf](#)
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?  
 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Leiligheten ble omfattende overflateoppusset i 2023 og 2024. Gulvet i stue og soverommene er slipt og lakkert av et firma. Egen innsats: Dørkarm fra gang til stue og gang til kjøkken er revet, gipset og sparklet listfritt. Vegger helparklet og malt etter å ha revet strietapet. Satt på dusjdører, byttet blandebatteri og dusjhoder, og byttet speilskap. Radiator på kjøkkenet fungerer enten dårlig eller ikke. Vanskelig å si om det kommer varme fra den eller ikke.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, 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: 1006240155

Document reference: 1006240155



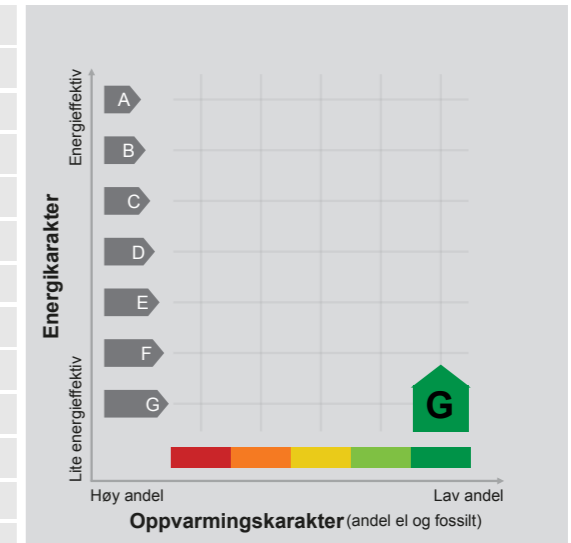
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicholas de Flon	60f7070a018d4a7ac7649a4 6c9d5cf498f6c953e	24.02.2025 15:00:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240155

- 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>



Adresse	Christian Michelsens gate 41
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561121
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	77e31322-10f5-4667-99ce-16d32e19f2bd
Dato	10.07.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ AUGUST REVHAUG MØLMANN



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1936
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	54
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Michelsens gate 41  
Postnummer: 0568  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0202  
Dato: 10.07.2023 10:34:18  
Energimerkenummer: 77e31322-10f5-4667-99ce-16d32e19f2bd

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 227  
Bruksnummer: 29  
Seksjonsnummer: 51  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80561121

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1936

### Byggstandard

Type bygg  
TEK standard

### Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Varmeanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Kjøleanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Areal yttervegger	25 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	54 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	54 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	130 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	116,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	68 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>

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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,00
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,68

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

#### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.10.2016

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	
Ventilasjonsvarme	
Varmtvann	
Vifter	
Pumper	
Belysning	
Teknisk utstyr	
Romkjøling	
Ventilasjonkjøling	
Totalt Nettoenergiebehov	

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 397 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	303,65 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 321 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	303,65 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 397 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 077 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 321 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 397 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

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

Deres ref.: 1006240155 . Vår ref.: 5418-1-051

Dato: 03.02.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Ringgaten Terrasse Sameie  
Organisasjonsnr: 971277629  
Seksjonseier: de Flon, Nicholas  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 051  
Adresse: Chr Michelsens Gate 41, 0568 OSLO  
Seksjonsnummer: 51  
Gnr. 227  
Bnr. 29

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 86838561.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Fyring og varmt vann avregnes årlig.
- Sameiet har avtale med Techem som vil foreta årlig oppgjør iht. forbruk.
- Målere ble installert desember 2018 og første oppgjør skjer i 2020.
- Ved eierskifte, må dette meldes Techem. Skjema finner du her: <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>.
- Seksjonseiere plikter å søke styret om godkjenning av utleie av sin seksjon FØR leieforholdet tiltar, Jfr. vedtektene § 7.
- For å godkjenne nye eiere ønsker styret kontaktinfo på kjøper; telefonnummer og e-postadresse.
- Sameiet praktiserer dognadsgebyr. Se vedtak AM 2019 og husordensregel punkt XV.
- Nytt internett blir installert, sameiet har avtale med OBOS Open nett. Alle har 1000/1000 Mbit tilkobling.
- Riks TV.
- Sameiet har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv.
- Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc.
- Sjekkliste salg som ligger vedlagt bak vedtektene skal fylles ut og returneres til styret før de gir sin styregodkjenning.
- Det ble vedtatt i årsmøte 2024 at det skal kreves inn 2 x 7 000 med forfall 01.08.24 og 01.10.24 til innfrielse av lånet.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 651,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fyring og varmtvann	443,00	
Internett	199,00	
Dugnad	50,00	
Felleskostnader	2 959,00	

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	805,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 114,-
Annen formue:	21 145,-
Gjeld:	0,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: [camilla.brondbo@obos.no](mailto:camilla.brondbo@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Cristian Rodriguez Rivera, e-post: [ringgtterasse@styrerommet.no](mailto:ringgtterasse@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [ringgtterasse@styrerommet.no](mailto:ringgtterasse@styrerommet.no)

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5418  
Ringgaten Terrasse Sameie

## Velkommen til årsmøte i Ringgaten Terrasse Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:30, NMS Lilleborg Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til Nesib
7. Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.
8. Nedbetaling av lån
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Ringgaten Terrasse Sameie

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.

### Styrets innstilling

Camilla (forretningsfører) velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Camilla (forretningsfører) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Protokollvitne velges i årsmøtet.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

1. 5418 Ringgaten Terrasse 17.04.24..pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000.

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorar til Nesib

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret til Nesib bes godkjennes til 30.000kr for arbeidet han har gjort for sameiet og deres beboere i 2023. Beløpet utbetales til hans kone, Fatima Mehic som følge av hans bortgang.

### Styrets innstilling

Godkjenning av saken

### Forslag til vedtak

Honoraret til Nesib på 30.000kr, godkjennes .

---

Sak 7

## Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Forslag fremmet av:

Stein Aarum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hele saksgrunnlaget ligger i vedlegget og kan ikke legges inn her pga et bilde og annen formatering. Kan oversendes i Word om nødvendig.

### Styrets innstilling

Styret deler ikke seksjonseiernes framstilling i denne saken, og ser viktigheten av at hver seksjon kan tilpasse sine kostnader knyttet til fyring og varmtvann. Individuell måling ble innført for å sikre at alle seksjoner kun betaler for sitt forbruk.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med individuell måling.

### Forslag til vedtak

Sameiet avskaffer Techems målesystem med umiddelbar virkning.

### Vedlegg

2. Sak til årsmøte 2024.pdf

3. Svar fra Techem.pdf

4. Tilleggsinformasjon fra styret - kostnader for fyring.pdf

5. Typegodkennelsesattest\_-\_FHKV\_Radio\_4.pdf.coredownload.inline.pdf.pdf

6. 20160822\_EVVE\_studies\_overview.pdf

---

Sak 8

## Nedbetaling av lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak i årsmøtet i 2023 har styret fulgt opp saken med å nedbetale baderomslånet. Renten er pt Nom 7.2% eff 7,4%. Sameiet betaler nå kr 85 575,- pr måned i renter og avdrag.

Lånesaldo pr april 2024 er kr 4 640 000,-

Sameiet har god økonomi og styret vurderer det som forsvarlig å bruke

kr 2 500 000 av oppsparte midler til å nedbetale lånet. Rest lånesum blir da

ca kr 2 140 000 som må kreves inn fra seksjonseierne som tilsvarer ca kr 14 000 pr seksjon.



Styret ønsker å fordele beløpet over 2 innkrevinger på ca kr 7 000 med forfall 1 juni og 1 september 2024.

Dersom sameiet får nedbetalt lånet kan felleskostnadene reduserer med kr 602 pr måned.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

---

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cristian Rodriguez Rivera

##### Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kirsten Oredsen  
Kirsten er økonomi- og forsikringsansvarlig. Det er også hun som besvarer e-posthenvendelser.
- Parviz Mollazehi  
Parviz er blant annet ansvarlig for postkasser og navnetablaer og utfører praktiske ting i sameiet.
- Stein Aarum  
Fordi jeg har god kunnskap om bygg, teknologi, økonomi, vedlikehold, effektiv drift og styrearbeid generelt.

##### Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Maja Testad  
Maja har satt seg inn i økonomi, portalen, mappestruktur og vil hjelpe der det er behov.  
Vil også kunne ta over ansvaret skulle noen av medlemmene tre ut av styret.
- Silje Andersen  
Ansvarlig for IT, mappestruktur, arkivering og enkelt forefallende arbeid.

##### Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Ellen Elisabeth Lafjell

Født og oppvokst i Oslo. Har bodd 30 år i Åsgårdstrand Tønsberg Kommune. Har vært regnskapsfører i mange år og nå driver jeg butikk med nettbbutikk. Sitter som kasserer i Stangsåsen Veilag her hvor jeg bor. Styrearbeid er både spennende og lærerikt, men også ansvarsfullt

- Velges i Årsmøtet

##### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Velges i årsmøtet
  - Velges i Årsmøtet
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cristian Rodriguez Rivera	Ødegårds Vei 53
Styremedlem	Silje Andersen	Chr Michelsens Gate 45
Styremedlem	Parviz Mollazehi	Christian Michelsens Gt 39
Styremedlem	Bai Ndure	Chr Michelsens Gate 49
Styremedlem	Kirsten Oredsen	Krafts Gate 1
Styremedlem	Maja Testad	Chr Michelsens Gate 35
Varamedlem	Amira Ibrahim	Christian Michelsens Gt 45
Varamedlem	Maren Kateraas	Chr Michelsens Gate 29

### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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 Ringgaten Terrasse Sameie

Sameiet består av 146 seksjoner.

Ringgaten Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277629, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
227 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ringgaten Terrasse Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid 2023–2024

Styreperioden har vært preget av stigende renter, økte kostnader fra alle hold samt en lang og kald vinter, noe som har preget oss alle.

### Styrets hovedfokus for året

Styret har hatt fokus på å forbedre den finansielle situasjonen ved å spare penger og nedbetale lån. Vi har lagt press på og forsøkt avslutte tidligere igangsatte prosjekter.

Det er gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og 1 HMS-runde i denne styreperioden. I tillegg gjennomførte vi en HMS-internkontroll blant sameiets beboere, som vi i år valgte å gjennomføre som en quiz med premie.

Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og å benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Dette har over tid vist seg å være nyttig for styret og beboere. Det er til tider likevel en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon, så det er derfor viktig at alle følger med på det som blir lagt ut, og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (medboere/leietakere).

### Økning av felleskostnader i styreperioden

Sameiet har lenge klart seg uten økning av felleskostnadene, mens de fleste rundt oss stadig har måttet øke. Grunnet stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser så vi oss til slutt nødt til å øke felleskostnadene i desember 2023.

### Vår- og høstdugnad

**Vårdugnad:** Under fjorårets vårdugnad hadde vi som vanlig container til søppel, vi støvsuget kjeller og loft, og vi vasket alle oppganger ekstra grundig. Vi ryddet også bort søppel og ugress rundt hele bygget. Vi plantet også ca. 500 potter med påskeliljer, som vi hadde fått donert, og ser fram til at de blomstrer i årene som kommer. Etter dugnaden var alle deltakere invitert til samvær med mat og drikke.

**Høstdugnad:** Under årets høstdugnad deltok eiere, medboere og/eller leietakere fra 46 av våre 146 seksjoner. Vi fikk ryddet vekk søppel rundt hele bygget og luket alle bedene. Samtidig fikk vi støvsuget og ryddet nesten samtlige lofts- og kjellerområder, der hvor det var mulig å komme til. Vi vasket også vegger, gelendre og fellesdører i alle etasjene. Videre lukket vi alle felles vinduer, og tok en gjennomgang for å finne ut hvilke seksjoner som har påklistrede navnelapper på postkassene i stedet for de hvite skiltene som alle er pålagt å ha på postkassene sine. Alle som deltok, fikk servert noe å spise og drikke.

### Sosiale sammenkomster

#### Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning første søndag i advent. Her ble det servert gløgg og pepperkaker.

#### Bakgårdsfestival

Styret har begynt arbeidet med å arrangere en liten minifestival i bakgården i løpet av våren.

### Rens av ventilasjon

Høsten 2021 ble det inngått avtale med firmaet Powerclean til å rense ventilasjonskanalen på kjøkkenet, arbeidet ble igangsatt, men ble fort avsluttet, og årsaken var nedslående. Mange seksjoner hadde bygd inn ovnsvifter i luftkanalene slik at stekeos avleirer seg som fett i kanalene, noe som gjør dem potensielt ekstremt brannfarlige.

Mange seksjoner har ikke lenger tilluftsventiler (fasadeside, ut mot vei eller bakgård). Andre seksjoner har bygd inn fraluftsventilene på en slik måte at ventilene ikke kan åpnes, noe som hindrer luftsirkulasjonen og dermed drastisk reduserer luftkvaliteten til seksjonene i hele oppgangen. Dette er selvfølgelig ikke tillatt, og et brudd på vedtektene.

Runde nr. 3 av ventilasjonsrens ble iverksatt i mars 2023. Vi har i denne styreperioden hatt runde 4, 5 og 6 for å gjennomført rens hos de seksjonene som enda var på restanseliste.

På tidspunktet dette blir skrevet gjenstår det fortsatt noen seksjoner, men vi håper å ha løst og avsluttet dette prosjektet innen årsmøtet.

Styret har lært av denne saken og vil være mye raskere med å sende klager og ilegge gebyrer for slik å sikre tilgang ved prosjekter der styret er helt avhengig av å komme inn i seksjoner. Hvis man ikke kommer inn i enkelte seksjoner, fører det til mye tapt tid og kapasitet fra styret, som igjen kunne vært brukt på andre områder. Kostnader påført sameiet har og vil bli viderefakturert til den enkelte, slik at de som har fulgt opp, ikke går skadelidende ut. Det presiseres at det stilles like forventninger til de som bor i egen leilighet og de seksjonseiere som leier ut.

#### **Røykvarslere**

Alle røykvarslere ble byttet ut forrige styreperiode. Måten dette ble utført på og det at vi gjennomførte oppussing av oppgangene, har ført til både mangler og at enkelte detektorer har gått i alarm grunnet ulike årsaker. Styret har derfor bestemt at vedlikeholdet av røykvarslere og årlig batteriskifte skal utføres av vaktmester.

#### **Sopp/mugg/råte**

Grunnet dårlig eller mangelfull utlufting har flere enkelte seksjoner opplevd høy luftfuktighet i seksjonene. Når dette får utvikle seg, vil man kunne oppdage sopp, mugg og råte. Det har vært flere seksjoner som har kontaktet styret angående dette i denne styreperioden.

Man må ta tak i problemet med en gang det oppstår, og ikke minst forhindre at dette oppstår i utgangspunktet. Hvis ikke kan det utvikle seg til å bli et større og mer kostbart problem. Det er viktig at man holder spaltene i vinduene åpne, påser at det er tilgang til ventiler for både til- og fraluft og at de fungerer, samt luften ut godt etter dusjing og klesvask/-tørk.

#### **Åpne ytterdører**

Styret opplever at beboere fortsatt holder ytterdører åpne med steiner og treklosser. Dørpumper blir tuklet med og pumpearmer demonteres. Uten tilsyn er dette en invitasjon til uønskede personer inn i oppgangene og bakgård, i tillegg belastes og skades dørene, dørpumpene og delene, noe som medfører unødige vedlikeholdskostnader.

Frekvensen og behovet for vedlikehold av dører, låsekasser og dørpumper har i denne styreperioden eskalert veldig. Dette er kostnader vi enkelt kan spare oss ved at alle følger de enkle retningslinjene som er gitt.

Vi har også hatt flere episoder hvor uvedkommende har forsøkt å bryte seg inn i boder, eller har tatt med seg ting som står i bakgården. Det er et felles ansvar å sikre at dette blir så vanskelig å gjennomføre som mulig.

#### **Porter i bakgården**

Beboere har stadig behov for tilgang til bakgården, både for å lette arbeid som skal gjøres i seksjonen eller ved inn-/utflytting. Styret vil nå få en appstyring, slik at det ikke skal være så tidkrevende å gi eller trekke tilbake tilgang til bakgården. Rutinen for å få tilgang vil være lik for beboere.

Styret har måttet bli stadig strengere med å gi tilgang og hvor mange som kan ha tilgang samtidig. Dette er fordi skader oppstår på porter, bygg eller annet uten at styret varsles. I tillegg blir portene stadig etterlatt i åpen posisjon. Det er problematisk både med tanke på vedlikehold og å hindre uvedkommende i bakgården.

Det forventes at alle følger reglene, og at sameiet ikke påføres kostnader når man får slik tilgang. Hvis styret ikke ser en bedring rundt dette, vil vi ikke kunne tilby tilgang til bakgården. Det ville dessverre gått utover de som følger reglene, så meld gjerne fra om man oppdager noe som ikke er i tråd med dette.

#### **Skadedyr**

Sameiet har hatt færre problemer med rotter etter utbedringene i kjeller og tverrgangen. Dette tyder på at det forebyggende arbeidet vi har utført tidligere, har fungert. Det er likevel viktig å holde dørene lukket, slik at de ikke kommer seg inn i bygget den veien.

Det har vært to episoder med veggedyr i en seksjon, som heldigvis ikke hadde spredt seg. Det er viktig at man forebygger muligheten for veggedyr på reise. Se informasjon på vibbo eller søk opp informasjon om dette. Det å pakke inn klær i plastposer reduserer risikoen i stor grad. Det viktigste er uansett at styret varsles så fort som mulig ved mistanke om dette i seksjon, slik at man kan gjøre tiltak og redusere både spredning og kostnader.

#### **Istapper**

Vi har hatt en lang vinter med mye snø og store temperaturforskjeller. Derfor utviklet det seg store istapper på forsiden av bygget vårt, i likhet med veldig mange andre sameier. Vi klarte å handle raskt med å få fjernet disse og med det unngå purring og gebyr fra kommunen. Flere beboere meldte fra om dette, noe som er veldig fint for styret. Istapper kan dannes fort og kan være farlige. Styret fikk vaktmester til å fjerne istappene. Styret ser på løsninger for å hindre at istapper dannes, og håper å ha en løsning på plass innen neste vinter.

#### **Utbedringer av enkelte deler av rørsystemet i teknisk rom**

Styret har sammen med rørlegger sett behovet for å bytte ut enkelte deler av rørsystemet i teknisk rom, som fører vann til blant annet radiatorene i seksjonene. Dette sparer både sameiet og seksjonseier for vedlikeholdskostnader.

#### **Ureglementerte postkasseskilt**

Dette er et tilbakevendende tema, og styret ber alle seksjonseiere om å følge retningslinjene gitt i temaet i «Postkasseskilt» på Vibbo.

**HMS-quiz**

I år ble gjennomgang av HMS gjort om til en quiz, hvor en tilfeldig deltaker vant et gavekort på 1000 kr. Quizen ble besvart av 83/146 seksjoner, og vi ønsker at enda flere utfører denne neste år, da dette er viktig kunnskap for alle beboere. De aller fleste som svarte, scoret høyt og demonstrerte god kunnskap om HMS. Vinneren av quizen kom fra seksjon 60.

**Vibbo**

Vibbo er sameiets informasjonsplattform, hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon ligger. Å registrere seg i Vibbo er en forutsetning for å bo i sameiet vårt. I henhold til husordensreglene er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å sørge for at leietakere registrerer seg i Vibbo. Styret opplever at mange seksjonseiere inviterer leietakere sine, uten å verifisere at de faktisk registrerer seg med kontaktopplysninger eller godtar invitasjonen i vibbo før leietaker flytter inn. Leietaker vil da bli liggende i et venteregister inntil så skjer. Styret vil for framtiden følge opp dette tettere, for å sørge for at leietakere registrerer seg. Om de ikke gjør det, får de heller ikke tilgang til viktig informasjon om sameiet. Styret anbefaler derfor at utleiere stiller krav til leietakere i husleiekontrakten at de registrerer seg i Vibbo, så kommer ikke dette som noen overraskelse.

Når du kontakter styret i Vibbo, er det viktig at du gjør dette via egnet tema i Vibbo. Slik sikrer du at henvendelsen havner hos rette ansvarlig, noe som reduserer respons- og behandlingstid. Ved flere spørsmål, send flere henvendelser.

**Økonomi og handlingsplan**

Sameiet har ikke hatt store eller uforutsette kostnader i styreperioden. Styret har derfor kunne spare opp finansielle midler, som avtalt på forrige årsmøte, for å nedbetale felleskostnader. På årsmøtet vil vi igjen ta en avstemming på om hver enkelt seksjon skal påta seg det siste som gjenstår av andel fellesgjeld, slik at vi endelig kan være et gjeldsfritt sameie. Summen er estimert til ca. 14.000,- fordelt på to innbetalinger.

Neste styreperiode er det tenkt å få oversikt på hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som står for tur, og øremerke sparing til disse prosjektene siden vi vet at dette er kostbare prosjekter. Enkelte av disse prosjektene må gjøres, spørsmålet er hvor lenge vi kan avvente og holde det på avstand. En annen sak styret følger med på, er utviklingen i EUs energikrav frem mot 2030 med tanke på hvor strengt dette blir og hva dette betyr for vårt sameie.

Forprosjekter koster kun tid, og ikke finansielle midler. Erfaringsvis vil det likevel dukke opp uforutsette saker styret må ta tak i.

**Prosjekter som gjennomføres i neste styreperiode**

Istapper: Prosjekt for å hindre istapper undersøkes og vil trolig gjennomføres før neste vinter.

**Prosjekter som må gjennomføres på sikt**

Takomlegg/takrenovasjon: Det vil være naturlig å vurdere installasjon av solceller samtidig. Styret har vurdert taket og funnet det i orden, men ser behov for å fornye på sikt. (Styret forsøker å planlegge med kostnaden.)

Rørfornyelse / sanering av rørisolasjon: Dette har vært utsatt i lang tid grunnet økonomien.

**Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men som ikke må utføres**

Utbedre plassutnyttelsen av boder i både loft og kjeller. Innhente tilbud og vurdere behovet og midlene vi har til rådighet.

Ytterdørene har behov for utskifting på sikt.

Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).

Mvh Styret i Ringgaten Terrasse

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i regnskapet. Årsregnskapet 2023 har bestått av ordinær drift.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 336 118.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 1 160 000 til løpende vedlikehold.

### 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgaten Terrasse Sameie.

### Lån

Ringgaten Terrasse Sameie 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Ringgaten Terrasse

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ringgaten Terrasse.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
--	---

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: AXVPK-DLX25-HGY41-F0H0L-GTIGG-X8NID

Penneo document key: AXVPK-DLX25-HGY41-F0H0L-GTIGG-X8NID

**SAMEIET RINGGATEN TERRASSE**  
**ORG.NR. 971 277 629, KUNDENR. 5418**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 332 598	6 322 698	6 272 000	8 086 000
Andre inntekter	3	26 980	58 650	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 359 578</b>	<b>6 381 348</b>	<b>6 272 000</b>	<b>8 086 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 530	-46 530	-46 500	-46 500
Styrehonorar	5	-301 015	-300 000	-300 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-19 777	-17 054	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-234 130	-225 095	-232 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-29 225	-33 443	-20 000	35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 429 854	-3 855 673	-1 220 000	-1 160 000
Forsikringer		-348 456	-326 275	-360 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-1 157 579	-974 886	-1 120 000	-1 330 120
Energi/fyring	10	-215 260	-244 743	-230 000	-2 175 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 936	-381 936	-382 000	-382 000
Andre driftskostnader	11	-415 069	-421 296	-450 000	-482 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 608 831</b>	<b>-6 856 931</b>	<b>-4 407 500</b>	<b>-6 534 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 750 747</b>	<b>-475 583</b>	<b>1 864 500</b>	<b>1 551 880</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	111 369	83 381	20 000	0
Finanskostnader	13	-337 525	-385 847	-488 000	-313 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-226 156</b>	<b>-302 466</b>	<b>-468 000</b>	<b>-313 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 524 591</b>	<b>-778 049</b>	<b>1 396 500</b>	<b>1 238 880</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-778 049		
Reduksjon udekket tap		1 524 591	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 987	1 141
Kundefordringer		863	16 250
Forskuddsbetalte kostnader		14 960	46 069
Andre kortsiktige fordringer	14	1 125	0
Driftskonto OBOS-banken		828 696	696 457
Sparekonto OBOS-banken		3 271 576	3 907 190
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 133 206</b>	<b>4 667 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 133 206</b>	<b>4 667 107</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 423 008	-2 947 599
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 423 008</b>	<b>-2 947 599</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 759 127	6 902 259
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 759 127</b>	<b>6 902 259</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 903	135 132
Leverandørgjeld		374 280	569 082
Påløpte renter		29 753	2 005
Påløpte avdrag		58 341	0
Energiavregning	17	193 811	4 643
Annen kortsiktig gjeld		0	1 585
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>797 088</b>	<b>712 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 133 206</b>	<b>4 667 107</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2024  
 Styret i Sameiet Ringgaten Terrasse

Cristian Rodriguez Rivera

Silje Andersen

Parviz Mollazehi

Bai Ndure

Kirsten Oredsen

Maja Testad

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 869 504
Lån/Renter	989 544
Internett	343 872
Seksjonert lokale	68 928
Dugnad	61 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 333 598</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Dugnad	-1 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 332 598</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	1 500
Nettinnbetalinger	3 432
Postkassegebyr	6 000
Skadeutlegg 2022	16 048
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 980</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 530</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 301 015.

Av dette er kr 1 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 14 619, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 777.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 225</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malermesterfirma AS	-1 254 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 254 250</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-85 449
Drift/vedlikehold VVS	-8 010
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 700
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 988
Kostnader dugnader	-21 544
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 429 854</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-666 767
Renovasjonsavgift	-490 812
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 157 579</b>



**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 731
Fjernvarme	-136 529
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-215 260</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-13 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 306
Verktøy og redskaper	-1 564
Vaktmestertjenester	-68 537
Vakthold	-44 801
Renhold ved firmaer	-175 886
Snørydding	-16 734
Andre fremmede tjenester	-29 206
Kontor- og datarekvisita	-8 032
Trykksaker	-27
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 619
Andre kontorkostnader	-5 731
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-4 868
Velferdskostnader	-13 554
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-415 069</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 911
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 665
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 136
Andre renteinntekter	41
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>111 369</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-317 420
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 105
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-337 525</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	1 125
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 125</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

## OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-8 942 973	
Nedbetalt tidligere	3 610 034	
Nedbetalt i år	573 812	
		-4 759 127

## OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-7 618 088	
Nedbetalt tidligere	6 048 768	
Nedbetalt i år	1 569 320	
		0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** **-4 759 127**

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 126 908
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-2 126 908</b>

**KOSTNADER**

Techem	90 949
Strøm	1 842 148
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 933 097</b>

**SUM ENERGIAVREGNING** **-193 811**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Oppussing oppganger	
2019	Diverse	Nytt callinganlegg Branndører og dørlukkere i fellesareal Fiber (bredbånd) og TV Bakgård avstengt med kjøreporter Forskjønnning av bakgård Gjennomført tilstandsrapport elektrisk anlegg, samt utbedringer Ferdigstillelse installasjon av malere
2018	Installasjon av malere	Varmtvann og radiatorer
2018	Fjerning av brannbalkonger	
2018	Frivillig bytte av radiatorer (ca 240)	
2016	Rassikring tak	Snøfangere på begge sider av taket
2016 - 2017	Bakgårdsprosjekt	Grunnarbeid, drenering, reparasjon av grunnmur, 2 nye kummer
2015	Renovasjonsløsning	Ny renovasjonsløsning med kildesortering
2015	elektrisk	Opprydding elektrisk anlegg fellesområder og teknisk rom
2014	kaldt- og varmtvannsrør	Renovering kaldt- og varmtvannsrør (hovedforsyning)
2014	Justering shunt, fjernvarmeanlegg	
2012 - 2012	Horisontale avløpsrør	
2012	Elektrisk	Oppgradering av belysning i fellesareal
2010	Fjernvarme	Tilkobling fjernvarme og riving/fjerning oljekjel
2009	Oppganger	Oppussing av oppganger
2009	Postkasser	Nye postkasser til samtlige seksjoner
2009	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg
2009	Fyringsanlegg	Bytting av pumper for fyringsanlegget.

2008	Røranlegg	Rørinspeksjon, høytrykksrensing og gravingsarbeider
2005	Fyringsanlegg	Tilkobling Heatline (veksling mellom strøm og olje ut fra kostnader)
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering.	Skiftet rør til kjøkken og bad, samt pusse opp alle badene i henhold til våtromsnormene.

## Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Forslagsstillere er Stein Aarum og Hanne B. Nystrøm eiere av seksjon 7 i nr 49.

### Kort beskrivelse av problemstilling.

Vi foreslår at sameiet sier opp avtalen med Techem, da systemet og utstyret de har solgt oss ikke fungerer etter intensjonen, og ikke holder det det lover. Systemet har ført til en kraftig skjevfordeling av kostnader. Vi mener Techem driver med svindel når de har solgt oss utstyr som ikke egner seg til formålet. Styret har i flere år observert disse enorme forskjellene uten å agere overfor Techem eller informere beboerne. Av den grunn er det vi som fremmer denne saken på årsmøte.

### Saksbeskrivelse

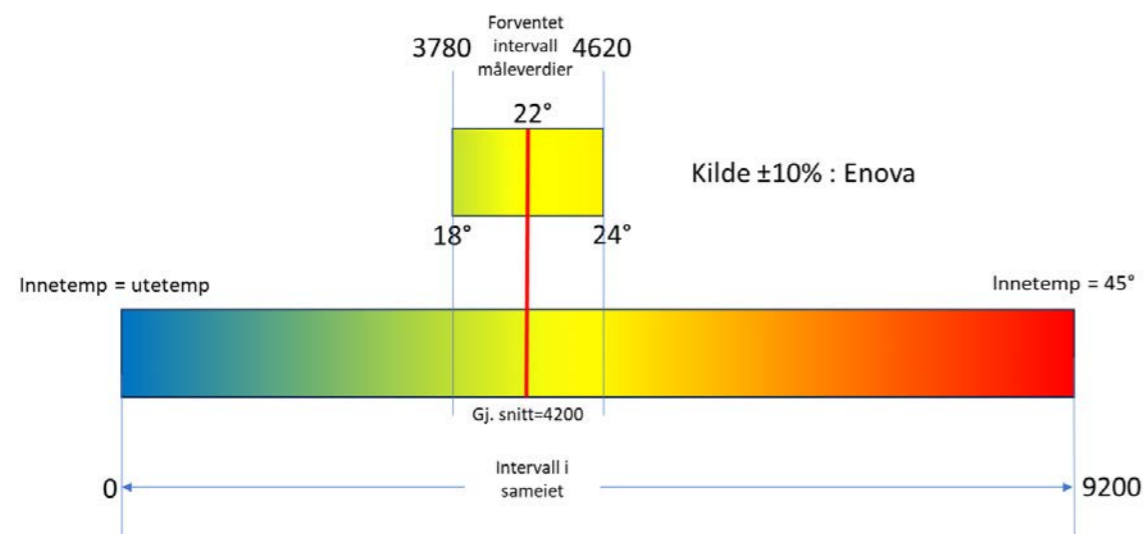
#### Bakgrunn og dagens situasjon

Fra 1932 til 2017 lå fordelingsmodellen uforandret, og alle betalte det samme. I 2017 kjøpte sameiet systemet fordi Techem lovet at vi sammen skulle spare penger på oppvarming og varmtvann. Dette skulle oppnås ved at hver enkelt enhet skulle betale for det de brukte. Techem skisserte den gang besparelser opp mot 30%. Vi hørte på årsmøtet argumenter som "har dere sett de som har vinduene oppe om vinteren – de må du betale for". Ingen dokumentasjon eller kalkyle som sannsynliggjorde en slik besparelse ble fremlagt før vedtaket. Det ble heller ikke fremlagt en plan for hvordan denne gevinsten skulle hentes ut, og i ettertid ser vi at den enkelte er overlatt til seg selv med systemets mange svakheter.

Ser man på økonomien i prosjektet kostet det ca kr 900 000,- å anskaffe systemet, og vi har hittil betalt kr 400000,- i abonnement (80000,- pr år). Avskriver vi anskaffelsen over 10 år betyr det at årlige kostnader første 10 år er ca kr 170 000,- pr år samlet. Vi må derfor spare dette pr år for å gå i null. Vi har etterlyst tall på besparelsen fra styret, og det er til nå ikke fremlagt noen dokumentasjon på at sameiet har spart en eneste krone på systemet. Vi fikk derimot senest i 2023 fra styreleder opplyst at systemet IKKE var anskaffet for å spare penger, men for å få fokus på energiforbruk generelt. Det er jo i direkte strid med anskaffelsens målsetning.

#### Upålitelige målesystem

Etter at vi hvert år fikk en kraftig økning i månedlige utgifter undersøkte vi i 2023 grundig våre målinger helt tilbake til start, og observert at vi betaler ca 2,5 ganger så mye som gjennomsnittet i blokka (150% mer). Vi fikk da vite fra styret at det er **store** sprik i verdier og hva folk betaler. Eksempler på måleverdier var 0, 500, 2000, 5000 og vårt på 9200 (for 2022). Dette betyr at utgiftene for 2022 viste et spenn fra kr 0,- pr år til ca kr 18000,- kun for oppvarming (varmtvann kommer i tillegg). Gjennomsnittet for 2022 lå på **4200** enheter = ca kr 8200,-.



Figur: Innetemperatur vs varmemålinger

Iht Enova er det slik at senker man innetemperaturen med 2 grader reduserer man oppvarmingskostnaden med 10%. Vi burde da forvente måleverdier mellom 3780 og 4620 enheter pr leilighet. Sammenligner vi våre måleverdier med denne skalaen betyr det at det i vår leilighet er 45 grader på det varmeste, mens hos andre er innetemperaturen lik utetemperaturen hele året (de som betaler kr 0). Vår opplevelse er at det IKKE er 45 grader inne hos oss, men 22-23 grader. Vi tror heller ikke at noen har kuldegrader inne om vinteren. Temperaturen i radiatorene reguleres også i tråd med utetemperaturen så slike avvik er derfor fysisk umulig. Så hva betaler man da egentlig for?

#### Hvorfor er det så store forskjeller i målingene?

Verken styret eller Techem kan kaste lys over dette mysteriet. Uavhengig av om målerne er nøyaktige, vil ikke et slikt system kunne brukes i et så gammelt bygg. Ideen er at man måler avgitt varme fra radiatorene i hver enkelt leilighet og betaler for dette, men husk at blokka ble bygget for 90 år siden. Den gang ble det ikke isolert mellom etasjene eller i veggene innvendig. Det betyr at andre og tredje etasje deler større veggarealer med sine naboer enn første etasje og endeleilighetene, og de får derfor tilført mye varme fra naboene. Første etasje må derimot tilføre vesentlig mer varme for å ha en levelig innetemperatur. Basert på delt areal er det derfor rimelig å anta at varmebehovet i første etasje ligger 50-60% høyere enn resten av blokka. Undertegnede har tatt dette opp med både Techem og styret som hevder at vi burde forstå at et koster mer å bo i første etasje.

Det er også helt tydelig at systemet har mange feilkilder som verken beboerne, styret eller Techem er i stand til å avdekke eller følge opp. Det er for eksempel slik at setter man et møbel/gardin nærmere radiatoren enn 20cm (info fra Techem) vil måleverdiene gå opp (og man betaler mer) uten at man faktisk bruker mer varme. I tillegg kan ikke defekte målere detekteres da Techem kun sjekker at det kommer tall. De forholder seg ikke til de faktiske måleverdiene. Ergo må du som beboer selv passe på at det kommer fornuftige tall. Uten at du bruker Appen til Techem og følger med gjennom hele året vil du ikke se dette.

#### Drift og deteksjon av avvik

Som ikke alle er klar over har hver seksjon kjøpt alle målerne, og alt Techem gjør er å sende måleverdiene til vurdering i styret før de sendes Obos for fakturering. Ingen ser på tallene på veien bortsatt fra at styret er opptatt av å finne målere som viser null (0). Vi forsøkte i 2023 å få hjelp med å avdekke forholdene vi omtaler som kunne forklare de høye måleverdiene. Styret henviste til Techem som skulle ha betalt dersom de ikke fant feil. Vi var derfor i kontakt med teknisk leder i Techem som basert på våre tall, mente alt var i orden. Vi måtte bare skru ned på varmen. (Figuren viser tydelig at det ikke er mulig for oss uten å fryse i hjel) Skal vi ha samme utgifter som enkelte i tredje etasje må vi ha innetemperatur under frysepunktet på vinteren. **Det kan da umulig være rettfærdig fordeling?** Vi er derfor overlatt til oss selv med å avdekke avvik, og vi blir ikke hørt når problemer fremlegges for verken styret, Techem eller Obos.

#### Hva skjer ved avvik eller når utstyr slutter å virke?

Vi har observert at det også er etablert en stipuleringspraksis det ikke er informert om. Dersom styret oppdager målere som ikke avgir verdier, blir det stipulert en verdi som blir lagt på fakturaen. Vi fikk opplyst at i disse tilfellen blir fakturaen tillagt den **høyeste** målte verdien i blokka. Dette opplyses det **ikke** om på fakturaen, så hvordan skal vi vite at det skjer? Vi ble selv utsatt for dette det første året, da en av våre vannmålere sluttet å fungere. Vi har på åpen side på Vibbo, og direkte til styret henvendt oss og etterlyst stipuleringspraksiser ved ulike typer avvik uten å få svar.

#### Techems rolle

Basert på observasjonene er det tydelig at Techem kun var ute etter å selge oss systemet og gjør absolutt ingenting for at vi skal spare. De er kun ute etter å tjene penger på salg og drift av systemet. De kontrollerer ikke utstyret, og har heller ikke ansvaret for at det virker. Det må vi som beboere ta ansvaret for selv.

Vi kan forstå at mange ikke vil avslutte en slik avtale etter alt arbeidet som er lagt ned, men det er et faktum at Techem har lurt på oss et system som har skaffet oss masse ekstraarbeid, og som er blitt mer urettferdig enn noen gang. At Techem er en stor internasjonal leverandør hjelper ikke. Vi har også søkt firmaet opp på Trustpilot, og de får 90% dårlig omtale både i Norge og Danmark. Deres totalt fraværende oppfølging av resultatet og ansvar for avvik fratrar dem også enhver tillit.

#### Obos sin rolle i dette

Ved innsalget i 2017 fikk vi også vite at Techem hadde Obos løsning som nok ble oppfattet som at Obos har en rolle i dette. Vi har brakt på det rene at det eneste Obos gjør er å kreve inn pengene, og toer sine hender når vi påpeker hvor hårreisende skjev fordelingen av utgiftene er. Ergo fraskriver de seg ethvert ansvar for hva som kommer fra Techem og sameiet, og hiver oss gladelig ut hvis vi ikke betaler.

#### Finnes det andre fordelingsmodeller?

En alternativ modell hadde vært å ta hensyn til energibehovet, og vi har etter å ha vært i kontakt med teknisk leder hos Techem fått vite at det er styret som må foreslå en annen modell. Vi har tilbudt oss å bidra til å utarbeide en bedre fordelingsmodell, og har derfor etterspurt måleverdier for alle i blokka for å gjøre en analyse. Styret har **nektet** å etterkomme en slik forespørsel, og det er derfor ikke mulig å foreslå en justert modell som tar inn over seg de **faktiske** forhold.

#### Hvor er besparelsen?

Spørsmålet som heller ikke er stilt er hvor besparelespotensialet er. Ut fra det vi observerer er det vanskelig å se at det kan spares store summer på dette. Varmtvann er et område der den enkelt har stor påvirkning og er nok der det er mest å hente. Oppvarming som dette forslaget i stor grad omhandler er det lite å hente på ref Enova. Det som derimot er et faktum er at vi som beboere må dekke alle kostnader knyttet til reparasjon av utstyret all den tid vi i oppdager at noe er defekt. Feks vil det fort koste kr 3000,- å bytte en enkelt vannmåler. Det spiser fort opp en potensiell besparelse på 10% av 8200,- pr år. Husk også at om få år begynner batteriene å gå tomme og da vil det bli mange rare verdier. Deretter må noen inn i alle leilighetene igjen for å bytte batterier, og det må vi betale for.

#### **Boretsloven**

Bak lovligheten i vedtaket på årsmøtet må vi se til boretsloven som gir adgang til å fordele kostnader ift faktisk bruk, men dette fordrer at man med stor sikkerhet kan anslå den enkeltes forbruk. Dette systemet gjør beviselig ikke dette. Ergo strider systemet mot boretsloven.

#### **Vi er ikke de første som har dette problemet. Andre boretslag med samme problem og erfaring**

Vi har vært i kontakt med to andre boretslag som har vært borti dette systemet. Det ene lot være å innføre systemet etter å ha testet det, da de oppdaget store forskjeller i verdier. Det andre avskaffet systemet etter tilsvarende observasjoner, men først etter at en beboer gikk en runde med juridisk bistand. Fra dette boretslaget har vi oversendt to dokumenter til styret, men som de nekter å forholde seg til. Dette er følgende:

- En uttalelse fra Justervesenet som påpeker at varmemålere har en lav presisjon (10-30%) og påvirkes av omgivelsene. De er heller ikke klassifisert som måleutstyr etter deres standard.
- En juridisk uttalelse som påpekte at boretslaget brøt boretsloven da individuell fordeling av kostnader må kunne anslås med rimelig grad av nøyaktighet, noe systemet beviselig **IKKE** gjorde.

#### **Ekstern kontrollmyndighet**

Det finnes ingen ekstern kontrollmyndighet man kan ta kontakte med ved avvik i målinger. (Som det gjør på de fleste andre områder i samfunnet). Dette området er uregulert. Vi har selv vært i kontakt med Justervesenet, Teknologisk institutt og Kontrollmyndigheten som bekrefter dette, Vi er derfor prisgitt leverandørens kompetanse som dessverre tydeligvis er svært mangelfull. *Ville du godtatt en feilmargin på 30% på strømmåleren din?*

#### **Konsekvensen er verditap.**

Da vi kjøpte leiligheten var vann og varme inkludert i fellesutgiftene. Dersom sameiet velger å fortsette med systemet er det et faktum at våre utgifter har økt såpass at verdien på vår leilighet er blitt redusert. Med dagens rente tilsvarer våre utgifter mellom to og trehundre tusen i verditap. Dette kan ikke vi leve med.

#### **Konklusjon**

Totalt sett ser vi at de eneste som har tjent på dette er Techem. For oss har dette vært en kilde til enorm frustrasjon og følelse av avmakt all den tid både styret og Techem påstår at våre observasjoner og konklusjoner bare er meninger. Det finner vi ikke bare underlig, men rent ut ignorant og viser at man har bestemt seg for at systemet er bra, uten i det hele tatt å ha vurdert konsekvensene og

resultatet av dette. Vil virkelig dagens og fremtidens styrer bruke så mye tid og energi på forvaltning av dette når vi tydelig ser at besparelse på dette er fullstendig ukjent? Stemmer du for å fortsette med dette systemet stemmer du for urettferdighet og uforutsigbare kostnader. Sammen sparer vi ingenting, og vi har et system INGEN er i stand til å håndtere.

#### **På bakgrunn av alle disse observasjonen er det åpenbart at sameiet ikke kan fortsette med dette systemet, og at forvaltning og drift på ingen måte er etterrettelig.**

Vi ser gjerne at styret fremmer et erstatningskrav mot Techem, da de ikke holder det de lover og utstyret ikke er egnet eller utviklet for formålet.

#### **Om forslagsstilleren (eier)**

Stein Aarum har vært ansvarlig for å utvikle ulike store datasystemer siden 1989 og har derfor lang erfaring med komplekse IT og målesystemer. Analyse av systemoppførsel og feil har vært sentralt i dette.

#### **Forslag til vedtak:**

#### **Sameiet avskaffer Techems målesystem med umiddelbar virkning.**

## Svar fra Techem på saksframstilling fra Stein Aarum og Hanne B. Nystrøm

Hei Cristian

Jeg har snakket med vår Country manager, og formulert en tekst som jeg mener vil hjelpe styret i møtet med anklagene.

Skulle det bli aktuelt kan jeg også be en av våre selgere stille på generalforsamling, uten at dette er vanlig praksis. Vår kunde er først og fremst boligselskapet, representert av styret.

Spørsmål fra beboere blir normal henvist til vår kundeservice. Det finnes også mye nytting og relevant info på våre hjemmesider.

Først og fremst ønsker vi å ta avstand fra påstandene om svindel, og fra insinuasjoner om at Techem eller våre ansatte har misledet styret i sammenheng med anskaffelsen av systemet for individuell måling og avregning. Techem, som en ledende global leverandør av individuell måling i mer enn 12 millioner leiligheter, er kjent for sitt solide rykte innen kvalitet og pålitelighet. Våre systemer er nøye utviklet for å gi presise målinger av energiforbruk, noe som er essensielt for en rettferdig fordeling av kostnader og for å fremme energieffektivitet.

### Hensikt med måling:

I de fleste boligselskap hvor det benyttes fjernvarme, annet sentralt varmeanlegg, eller felles varmtvannsforsyning, blir energikostnader forbundet med fyring eller varmtvann fordelt etter areal. Dette oppstår fordi energileverandørens grunnlag for fakturer kun baseres på det totale forbruket på en hovedmåler i det sentrale varmeanlegget. Dermed vil beboerens utgifter ofte kun kalkuleres etter leilighetens størrelse i kvadratmeter uten noen form for individuell undermåling og differensiering etter faktisk forbruk. Fordeling etter areal er direkte urettferdig og gjenspeiler ikke det faktiske forbruket i de enkelte leilighetene. Det resulterer i at beboere med normalt og lavt forbruk subsidierer beboere som sløser, en løsning som best kan sammenlignes med å fordele strømkostnader etter areal. Ved å fordele energikostnader etter areal og «bake dem» inn i fellesutgiftene til en beboer skapes det et feilaktig inntrykk av at energien er gratis, og beboere får dermed et passivt og abstrakt forhold til normalt forbruk og kostnad. I tillegg resulterer det i at beboere ikke har noen insentiv eller behov for å iverksette energibesparende tiltak i egen bolig, da det ikke vil gi noen direkte gevinst. Rettferdighetsprinsippet er normalt dermed også en sterk motivasjon og bakgrunn for innføring av individuell måling og selve energibesparelsen. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

Artikkel 9 og 10 i Energieffektiviseringsdirektivet (EED I og II) setter krav om at sluttbrukere skal ha rett til måling og avregning som reflekterer det faktiske energiforbruket når man har et sentralt varme- eller varmtvannsanlegg. Det skal også gis tydelig rammer for hvordan energikostnader skal fordeles for å gi mer transparent og nøyaktig informasjon om sluttbruker sitt eget energiforbruk. Direktivet vurderes nå innført i Norge da vi i de fleste flerbolig-bygg i Norge, hvor det er etablert

sentralt varme- eller varmtvannsanlegg, fordeler strøm og fjernvarme kostander etter areal. Dette kan hverken sies å være nøyaktig eller transparent. Dagens praksis resulterer i at sluttbruker ikke har noen informasjon om eget forbruk eller insentiv for å iverksette energibesparende tiltak i egen bolig. Når et eventuelt krav om individuell måling innføres i Norge har dere allerede gjennomført den innledende investeringen hvor en stor del av kostnad var å få rørlegger til å tilrettelegge med nødvendig ombygging av VVS opplegg. Artikkel 9 i direktivet sier også at man skal

### Besparelser ved individuell måling:

Enøk rapporter bekrefter at individuell måling i aller høyeste grad er et effektivt tiltak, både i nybygg og eksisterende bygg. Dette bekreftes med at det danske lovverket legger til grunn en forventet gjennomsnittlig besparelse som skal legges til grunn for rentabiliteten ved innføring av fordelingsmåling, altså for å kalkulere om innføring av fordelingsmåling er økonomisk

Danmark er en av landene i Europa med lengst erfaring på området og har krav til både individuell måling av varme og varmtvann.

Utdrag fra dansk lovverk om besparelser:

*”Besparelser*

*Ved overgang fra kollektiv til individuel afregning af forbrug tilskyndes den enkelte enhed til at nedsætte forbruget, jf. formålet med målerbekendtgørelsen. Den forventede besparelse er et centralt element i beregningen af rentabilitet, som skal vurderes ved installation af målere i bestående bebyggelse for enkelte forbrugsposter – især varmt vand, idet forbrugere af gas og fjernkøling oftest har et direkte kundeforhold til forsyningsvirksomheden og dermed en afregningsmåler.*

*I målerudvalgets betænkning til den oprindelige målerbekendtgørelse er der gengivet erfaringer med indførelse af målere i et større antal bygninger. Der findes også senere undersøgelser, der beskæftiger sig med realiserede besparelser ved overgang til individuel måling. Vejledende er der konstateret følgende gennemsnitlige besparelser:*

- *El:* 20 pct.
- *Varme:* 10 pct.
- *Koldt vand:* 10-20 pct.
- *Varmt vand:* 20-25 pct.

*Det anbefales at lægge ovenstående erfaringstal om besparelsen til grund for udregningen af rentabiliteten. Besparelserne kan naturligvis variere afhængig af de konkrete forhold i den enkelte bygning ligesom den kan afhænge af forbruget før installation af målere. Der er ikke fundet studier, der omhandler besparelser ved individuel gas- og kølemåling, men en tilsvarende effekt må forventes.”*

Link til lovverk i DK: [Vejledning til bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling \(retsinformation.dk\)](https://www.retsinformation.dk/eli/lovtidl/2014/06/26/1440)

### Erfaringer fra Norge

Det er gjort enkelte undersøkelser i Norge på individuell måling av varme og varmtvann, men få systematiske og dokumenterte studier. I undersøkelsene som er omtalt her er alle tall på besparelser graddagskorrigeret for å hensynta variasjoner i utetemperatur, med mindre noe annet er spesifisert.

Beskrivelse	Energibesparelse
Ista har fulgt opp energibruket i De Nye Grønlandskvartalene i Oslo før og etter installasjon individuell måling. I 2014 ble det installert målere for varme og varmtvann i et bygg. Bygget (bygg 12) er sammenlignet med 3 identiske bygg fra samme byggeår (2007) uten individuell måling. Det er dermed korrigeret for klimatiske forhold.	14,8 % (varme) og 15,4 % (varmtvann) etter 1.år
Et annet eksempel er fra Søndre Nordstrand i Oslo. 7 borettslag fra 80-tallet har installert individuell måling og avregning av varme og varmtvann, og fulgt opp energibruket fra 2002 og frem til i dag. Resultater er vist i Figur 10 (Kristiseter, 2019).	Ca. 20 % (varme og varmtvann) 18 % (kun varmtvann)
TOBB gjennomførte individuell måling av varme og varmt tappevann i Ustmyra borettslag i Trondheim i 2005-07. Det ble samtidig gjennomført en del rehabiliteringstiltak. Det var forventet 10 % besparelse som følge av måling og 30 % som følge av bygningsmessige tiltak. Totalt oppnådde de 33 %, selv om det er usikkert hvor mye av besparelsen som skyldes måling (Skippervik, 2019).	Antatt ca. 5-10 % (varme og varmtvann)
Byggforsk skriver i rapporten «Energiforbruk og varmekostnader i boliger» at deres undersøkelser viser at energibruk i anlegg uten felles avregning ligger betydelig over tilsvarende anlegg med individuell avregning, 20-25 % høyere (Byggforsk, 1990).	20-25 % (varme og varmtvann)
BKK Energitjenester har sett på besparelser i sameiet Steinvikshagen fra 2008 til ca. 2014. Det ble innført individuell måling av varme og varmtvann i 2008. Av enøktiltak er det kun isolering av garasjeanlegg i 2010 som er gjennomført i perioden. Energibruken sank med 10 % det første året og stabiliserte seg på 19 % av 2008-bruken de tre siste årene av perioden som ble undersøkt.	19 % (varme og varmtvann)
Ista har sett på oljeforbruket til 16 boligblokker med oljefyring i Oslo 4 år før og henholdsvis 4 år og 8 år etter installasjon av individuell måling. Gjennomsnittlig besparelse var 21 % etter 4 år og 32,2 % etter 8 år. Det er noe usikkert om tallene er graddagskorrigeret.	Snitt 32,2 % (varme og varmtvann)

#### Europeiske erfaringer:

I tillegg finner man i vedlagt dokument "20160822\_EVVE\_studies\_overview" en oppsummering av internasjonale studier som undersøker potensialet for energisparing gjennom kostnadsfordeling av energiforbruk. Studiene viser at eksisterende bygninger kan oppnå energisparing på omtrent 25%. Disse funnene understreker betydningen av individuell måling for å redusere energiforbruket ved å fremme endringer i forbrukeratferd og forbedre energieffektiviteten i bygninger.

#### Kort estimat av besparelser for Ringgaten Terrasse:

Da det er vanskelig å vite hvor mye energi man ville brukt uten innføring av individuell måling må man legge til grunn noen estimater: Om vi legger til grunn et årlig energiforbruk på de siste årene på ca 1.800.000,- vil man ved kun 10% reduksjon i det generelle energiforbruket oppnå en besparelse på 180.000,- årlig. Om man legger til grunn at man oppnår 20% reduksjon oppnår man en besparelse på 360.000,- årlig. Om man velger å fjerne individuell måling som konsept vil beboere miste incentivet for å opprettholde et nøkternt forbruk og innføre tiltak for å spare energi, og man vil igjen få en skjev fordeling av energikostnader etter eierbrøk.

#### Målere og system:

Alt utstyr som benyttes av Techem tilfredsstiller de alle krav til både det norske og europeiske markedet. Utstyret er utviklet nettopp for fordelingsmåling i eksisterende bygningsmasse og er i henhold til det som skal benyttes i henhold til EU's energieffektiviseringsdirektiv. Hvilke måleredskaper det stilles krav til ved salg fremgår av forskrift om målenheter og måling § 3-1. Slike måleredskaper, inkludert avgass- vann- og varmemålere, er underlagt krav «når de selges eller tilbys for salg». Dette betyr at måleredskapene skal ha en samsvarsvurdering, og innebærer at en tredjepart har kontrollert at måleredskapet oppfyller forskjellige tekniske og funksjonelle krav, noe som sikrer måleredskapets kvalitet. Krav til varmfordelingsmålere er standardisert i den Norske standarden, NS-EN 834:2013 «Måler for fordeling av varmekostnader til radiatorer for romoppvarming. Utstyr med elektrisk energitilførsel».

Vedlagt finner dere godkjenningen (Typegodkennelsesattest -FHKV Readio 4) som justisvesenet legger til grunn for radiatormålerne, eller varmfordelingsmålerne som legges til grunn for salg og bruk i Norge. Varmefordelingsmåleren er unntatt fra krav om MID godkjenning i Norge og Europa da den er et alternativ til ordinære energimålere for varme, og at det derfor ikke foreligger noen krav om bruk av denne måletypen i Norge foreløpig. Men her er det også forventet at det innføres tilsvarende krav som i Danmark til å gjelde i Norge.

#### Hvorfor er det så store forskjeller i målingene?

Hovedårsaken til er at alle har forskjellige behov og oppfatninger av komfortabel temperatur. Forbruket påvirkes også av praktiske forhold, som for eksempel leilighetens plassering i bygget med hensyn til sol og skygge, samt temperaturen i tilstøtende rom (naboens temperatur). I tillegg spiller antall personer, ulike brukstider, varierende bruk av belysning og elektriske apparater, samt ventilasjons- og luftevaner en vesentlig rolle. Luftfuktigheten i leiligheten, som påvirkes av blant annet matlaging, dusjing, klesvask og tørking av klær, er en annen faktor. Høyere luftfuktighet krever mer energi for oppvarming. Ved å senke innetemperaturen med 1 grad, kan du spare 5 prosent av oppvarmingskostnadene.

#### Angående feilkilder på radiatormålerne

For mest mulig nøyaktig måling må radiatoren ha luftrom rundt seg. Møbler eller lignende må ikke plasseres nærmere en radiator enn ca. 10 cm. Dette er fordi det vil kunne påvirke forbruket som blir registrert. Om det påvirker positivt eller negativt vil avhenge av flere faktorer. Techem vil motta varsler i sitt sentrale system og iverksette service på målere som indikerer at de er en feil med dem. Beboere trenger ikke selv å overvåke målerne, men kan selvfølgelig selv velge å kontroll-avlese målerne og kontrollere dem opp mot hva man leser av i Beboerappen. Man kan også sette alarmer i Appen slik at man får varsel ved enten prosentuelle endringer eller absolutte grenser. Mer informasjon kan man lese om i brukerveiledningen til appen, eller kontakte vår kunde service for å få hjelp.

#### Techem overvåker følgende meldinger fra målere:

- Tilbakeslag - betyr at en måler teller baklengs og er kun relevant for vannmålere og vil varsles boligselskapet slik at de kan innføre tiltak. Tilbakeslag oppstår når vannet strømmer i feil retning i sanitæranlegget (tappevannsanlegget). I stedet for at vannet bare strømmer i én retning fra tilførselen inn i boligen, strømmer det i motsatt og feil retning. Det er viktig å merke seg at tilbakeslag ikke skyldes feil på målerne, men indikerer en uregelmessighet eller feil i anlegget.
- Demontering – Varsel om demontering kan oppstå hvis måleren bevisst eller ubevisst blir demontert eller forsøkt demontert. Slike meldinger kan også være forårsaket av at måleren får et hardt slag uten at noen har forsøkt å demontere den. Det kan være naturlige forklaringer på dette, for eksempel hvis beboere har vært uheldige under oppussing, ommøblering eller utskifting av gamle radiatorer. Det er viktig å merke seg at et slikt varsel ikke skyldes en feil på måleren, men indikerer heller en uregelmessighet som skyldes ytre påvirkning.
- Mistet dekning – der vi over tid ikke mottar signaler fra måler, og ikke har fått en annen varsel om feil, vil den bli kontrollert av Techem.
- Intern feil i måler – Om måleren får en intern feil vil den varsle om dette slik at vi kan skifte denne.
- 0-forbruk - kan være forårsaket av:
- Naturlige årsaker: Det kan være naturlige årsaker til at måleren ikke viser forbruk over lengre tid. Det kan skyldes at boligen ikke har vært i bruk på grunn av midlertidig opphold andre steder, som for eksempel pendling eller ferieopphold. Det kan også være et opphold mellom leietagere eller at det er flere målere/bad og at den aktuelle måleren derfor ikke har forbruk. Målere vil naturligvis ikke måle forbruk i slike tilfeller.
- Anleggsfeil/ytre påvirkning: Det kan også være at avvikende forbruk skyldes anleggsfeil som fører til ytre påvirkning, for eksempel smuss eller fremmedlegemer som har festet seg i målerne, skader forårsaket av lekkasjer, eller bevisst eller ubevisst påført skade/manipulering.
- Feil på målere: I noen tilfeller ser vi også at det kan forårsakes av feil på selve måleren uten ytre påvirkning, og det kan være nødvendig å bytte ut måleren. Dette vil Techem normalt motta varsel om, eller vi vil miste dekning til måleren og dermed utføre en kontroll.

Techem har gjennomført 48 serviceoppdrag i Ringgaten Terrasse de siste årene. Vi har også foretatt 307 manuelle valideringer av data fra målerne i anlegget, i tillegg til å besvart uttalige telefoner for å svare spørsmål og hjelpe beboere med forskjellige spørsmål. Foreløpig har Ringgaten terrasse hatt utgifter til service på ca 35.000,- som tilsvarer under 7.000,- pr år. Vi har pr dags dato 13 stk åpne arbeidsordre som er til behandling.

#### Estimering av forbruk:

Her er hva som er avtalt om estimering av forbruk med styret:

- De seksjoner som aldri har gitt Techem eller rørlegger tilgang for å installere målere vil kunne estimeres etter høyeste forbruk. Dette ble varslet og bestemt av styret.
- Seksjoner hvor det ikke var teknisk gjennomførbart å installere målere for bad blir forbruket kalkulert basert på forbruk på varmtvannmåler i kjøkken. Forbruk kjøkken x 2,5 = forbruk i bad.
- Alle andre tilfeller hvor det må estimeres forbruk, estimeres enten etter et historisk forbruk som er korrekt, forbruk på ny måler eller gjennomsnittet.

#### Uregelmessigheter eller tvil:

I tilfelle avvik eller spørsmål knyttet til målingene, oppfordrer vi våre kunder til å kontakte oss direkte. Vi tilbyr en innledende, kostnadsfri evaluering for å identifisere og rette opp i eventuelle problemer. Skulle det være behov for ytterligere inspeksjoner eller justeringer, er vårt team klar til å bistå, selv om visse kostnader kan påløpe dersom problemet skyldes faktorer utenfor vår kontroll eller garantivilkår. Transparens og forutsigbarhet i vår kommunikasjon og tjeneste er avgjørende, og vi sikrer at alle parter er fullt informert gjennom hele prosessen.

Dere har i dag:

- En «fast andel» som fordeles etter eierbrøk på 10%. Dette avregnes i en dedikert avregning til Sameiet.
- Benyttes en faktor på 70 kWh pr kubikk.

Begge disse faktorene står Sameiet fritt til å justere om de ønsker det. Dette vil da ha en påvirkning på hvor stor andel som fordeles etter eierbrøk og eventuelt hvor stor andel av forbruket som fordeles som går til VV og oppvarming.

Eventuelle justeringer av slike faktorer sendes til [avregning@techem.no](mailto:avregning@techem.no) fra styret.



### Tilleggsinformasjon innhentet fra styret ut fra måleravlesninger 2023

Snitt fyringskostnader per seksjon er 9475,- per år.

1. etasje: 26 seksjoner under 10.000,- per år.

2. etasje: 25 seksjoner under 10.000,- per år.

3. etasje: 31 seksjoner under 10.000,- per år.

4. etasje: 17 seksjoner under 10.000,- per år.

Snitt på kostnader for varmtvann er 3141,- per år.

 <b>SIKKERHEDSSTYRELSEN</b> <b>TYPEGODKENDELSESATTEST</b> <i>(Type approval Certificate)</i>		J.nr.: 573-03-00059
		Udgave nr.: 2
		Udstedelsesdato: 2017-07-04
Gyldig til: 2025-11-11	Systembetegnelse: TS 27.21 033	
<p>Typegodkendelsen er udstedt i henhold til § 3 i Sikkerhedsstyrelsens bekendtgørelse nr. 1166 af 3. november 2014 om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.</p> <p style="text-align: center;"><b>VARMEFORDELINGSMÅLER</b></p> 		
<p><b>Producent:</b> Techem Service GmbH, Hauptstrasse 89, D-65760 Eschborn. <b>Ansøger:</b> Techem Danmark A/S, Trindsøvej 7 A-B, 8000 Aarhus C. <b>Art:</b> Varmefordelingsmåler med elektrisk energitilførsel. <b>Type(r):</b> FHKV Radio 4, EHKV Vario 4 <b>Anvendelse:</b> Registrering af radiatorers varmeforbrug med henblik på fordeling af varmeudgifter.</p> <p style="text-align: center;">Typeprøvet i henhold til DS/EN 834:2013</p>		

**Bemærk:** Måleinstrumenter, som ikke er helt identiske med det fastlagte, må kun anvendes under forudsætning af særskilt godkendelse og revision af denne attest.

 <b>SIKKERHEDSSTYRELSEN</b>  <b>TYPEGODKENDELSESATTEST</b>	Side 2 af 5
	J.nr.: 573- 03-00059
	Systembetegnelse: TS 27.21 033

## 1 LEGALE MÅLEDATA

### APPARAT

Kompakt-måler eller måler med fjernføler. Måleren kan aflæses på et display eller med en aflæsningsenhed og findes også i en version med fjernkommunikation til registrering af målervisning. Fjernkommunikation og aflæsningsenhed er ikke omfattet af typegodkendelsen.

### MÅLEMETODE

2-føler-måling med ligelig indflydelse af luft og radiatorføler i den almindelige driftssituation. Hvis den målte lufttemperatur overstiger 25°C, beregnes tællingen på grundlag af radiatortemperaturen og en lufttemperatur som sættes til 20°C.

### BASISTILSTAND

Middel radiatorvandstemperatur,  $t_m = 50$  °C.  
Referencerumtemperatur,  $t_L = 20$  °C.

Placering i 75% højde af radiator eller efter Techems montageanvisning.

### ANVENDELSESGRÆNSER

$t_{max} = 90$  °C ved kompaktmåler.  
 $t_{max} = 130$  °C ved måler med fjernføler.  
 $t_{min} = 35$  °C  
 $\Delta t_{start} = 3$  K.

$t_{min}$  refererer til varmeanlæggets designtemperatur ved udetemperaturen  $-12$  °C. Målerne må kun anvendes i varmeanlæg, hvor følgende betingelse er overholdt:

$$t_{min} < t_{m,a} < t_{max}$$

$t_{m,a}$  = middeltemperaturen i anlægget i dimensioneringstilstanden.

### BATTERI

Primært lithium (Li), High energy density på 0.95 Ah  
Mål (Ø14.5 x 25.7)  
12 år (FHKV radio 4)  
15 år (EHKV vario 4)

Batteriet er en fast integreret del af det elektroniske kredsløb og kan ikke udskiftes.

Et batteri med samme egenskaber kan anvendes.

 <b>SIKKERHEDSSTYRELSEN</b>  <b>TYPEGODKENDELSESATTEST</b>	Side 3 af 5
	J.nr.: 573- 03-00059
	Systembetegnelse: TS 27.21 033

## SOFTWAREIDENTIFIKATION

Ved ændring af software skal fabrikanten kunne dokumentere, at ændringer ikke påvirker målingen.

## 2 KONTROLBESTEMMELSER

### 2.1 DRIFTSKONTROL

Efter DS/EN 834:2013 og fabrikantens forskrifter.

### 2.2 PÅSKRIFTER OG MÆRKER

Type,  $t_{max}$ ,  $t_{min}$  og CE-mærke er påtrykt apparatets bundplade. Serienummer er påtrykt bag på apparatets hus.

TS-nr., årstal for 1. gangsmontering eller montering som følge af nedtagning, reparation eller andet eller indgreb i måleren samt målerinstallatørens identifikationsoplysninger er angivet på voidlabel placeret læsbart på apparatets side.

### 2.3 PLOMBERING

Plombering af hus til kompaktmåler og fjernfølermåler foretages ved at skyde nederste del af målerhuset (bundplade) op i låst position.

Plombering af fjernføler foretages ved påsætning af en plomberingslabel.

## 3 KONSTRUKTION

### 3.1 OPBYGNING

Måleren består af tre dele – en varmeleder, et målerhus og en bundplade. Varmelederen monteres på radiatoren. Målerhuset indeholder batteri, radiator- og rumføler, elektronik, radiosender og display. Øverst på målerhusets front er et display, hvorigennem målerens data kan aflæses.

Varmeleder og målerhus er låst sammen ved hjælp af bundpladen nederst på måleren, som også fungerer som plombering.

Radiatorvarmen overføres via målerens varmeleder til radiatortemperaturføleren, der sammen med rumtemperaturfølerens registreringsværdi registreres i målerens Micro computer.

Displayet skifter mellem aktuel forbrugsværdi, forbrug ved sidste skæringsdag og radio ID (serienummer).

Ud fra de data måleren er programmeret med, omsættes værdierne til enheder, som vises i målerens display ved en numerisk værdi. Måleren kodes inden montagen med en selvaflæsningsdato, som svarer til

 <b>SIKKERHEDSSTYRELSEN</b>  <b>TYPEGODKENDELSESATTEST</b>	Side 4 af 5
	J.nr.: 573- 03-00059
	Systembetegnelse: TS 27.21 033

regnskabsperiodens slutdato. Måleren aflæser nu selv antallet af enheder på denne dato. Værdien gemmes herefter i hukommelsen, og måleren starter fra 0 igen. Værdierne sendes via en radiosender til enten en datamodtager, som typisk sidder i ejendommens opgang, eller en aflæsningsenhed.

Følgende data sendes til modtageren:

Måler- og radioidentifikation, fabrikantidentifikation, softwareversion, status-information, f.eks. plombemanipulation, mediekode og eksponent, skærings-, start- og aktuel dato, aktuelt forbrug og forbrugshistorie for 12 måneder.

### 3.2 INSTALLATION

Montagepunktet er fastlagt i overensstemmelse med DS/EN 834:2013. Måleren placeres i 75 % af radiatorens højde som generel regel. Montagepunktet afhænger dog af den specifikke måler- og radiatorkombination og kan variere afhængig af radiatoropbygningen.

Montage af måleren foretages ligeledes i overensstemmelse med DS/EN 834:2013 efter ganske bestemte måler- og radiator-specifikke montage-metoder. Disse montage-metoder skal overholdes meget nøje for at sikre en reproducerbar varmeovergang mellem radiator og fordelingsmåler og dermed korrekt registrering af varmeforbrug.

### 3.3 BEMÆRKNINGER

Fjernkommunikation og aflæsningsenhed er ikke omfattet af typegodkendelsen.

### 3.4 FORDELINGSNØJAGTIGHED

Måleren opfylder alle krav stillet i DS/EN 834:2013 samt BEK nr. 1166 af 03/11/2014.

## 4 DOKUMENTATION

[1] IGE Test rapport SD15 H001 TE

[2] DS/EN 834:2013

[3] BEK nr. 1166 af 03/11/2014

 <b>SIKKERHEDSSTYRELSEN</b>  <b>TYPEGODKENDELSESATTEST</b>	Side 5 af 5
	J.nr.: 573- 03-00059
	Systembetegnelse: TS 27.21 033

Udgave	Udstedelsesdato	Ændringer
1 J.nr.: 573-03-00022	2015-11-11	Original attest udstedt
2 J.nr.: 573-03-00059	2017-07-04	Gyldighedsforlængelse

*Robert Bonde Christensen*

Robert Bonde Christensen  
 Sikkerhedsstyrelsen  
 Nørregade 63, 6700 Esbjerg  
 Tlf. 33 73 20 00  
 E-post: sik@sik.dk  
 www.sik.dk



### Saving potentials energy cost allocation – available international studies

Country	Author	Titel	Saving
Germany	Loga, T.; Großklos, M.; Knissel, J.	Der Einfluss des Gebäudestandards und des Nutzerverhaltens auf die Heizkosten – Konsequenzen für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. IWU Darmstadt, 2003	Existing buildings: 20 %, low energy houses: 30 – 40 %
		Lohnt in Niedrigenergiehäusern die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung? HLH vol. 56 (2005) No. 7 – July	
	Kuppler, F.; Minol Messtechnik	Erste Heizkostenabrechnung nach Verbrauch in Chemnitz. Sonderausgabe des Heizungsjournal; 3. NT-Sonderausgabe, 1991	On average 20 %
	Schiller, S.	Versuchsergebnisse mit Wärmemessern (Heizkostenverteilern) bei Zentralheizungen. HR, 12/1956	On average 23 %
	Raiß, W.	Einsparung an Heizenergie durch wärmedichtes Bauen und Wärmeverbrauchsmessung. HLH 15, 12/1964	15 %
	Kolar, J.	Fernwärme und End-Energie in Nürnberg. FWI, Issue 2/1978	15 – 20 %
	Jacobi, E.	Vertretbare und erreichbare Heizungsbetriebskosten im Wohnungsbau. BBauBl, Issue 2/1962	15 – 25 %
	Ackermann, F.; Reckel, G.	Erfahrungen mit einer Verbrauchsvariante der Fernwärmeabrechnung. FWI, Jg. 5, Issue 3/1976	20 %
	Oschatz, B.; Richter, W.	Heizkostenerfassung im Niedrigenergiehaus. On behalf of German Buildings Ministry, Bonn 2004	Simulationen based on 20%, low energy houses: 30 – 36%
	GEWOS	Durchführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung und ihre Auswirkung auf den Energieverbrauch – Endbericht. Hamburg 4/1986	average 13 %
	Raschper, N.	Energieeinsparpotenziale bei Bestandsgebäuden – Teil 1: Zwischen Bedarfsberechnung und Verbrauchswerten. Die Wohnungswirtschaft, 08/2010	25 – 30 %
		Energieeinsparpotenziale bei Bestandsgebäuden – Teil 2: Warum Verbrauchswerte und	

		Bedarfsberechnungen voneinander abweichen. Die Wohnungswirtschaft, 11/2010	
	Felsmann, C. Schmidt, J.	Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität, TU Dresden 2013	20% in existing buildings < 30% in new buildings
	Stumpf, M.	Verhaltensänderungen und organisatorisch-technische Optimierungen ein starkes Team bei der Energieeinsparung. Erfahrungen und Erkenntnisse aus psychologischen Studien zum Energienutzungsverhalten an Hochschulen. Januar 2014, Universität Freiburg, Doctoral Thesis	9 % heating 36 % electricity (saving because of change in consumer behaviour)
	Peruzzo, G.	Heizkostenabrechnung nach Verbrauch. Kommentar zur Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Kommentar und Anleitung für die Praxis. 5., grundlegend überarb. und wesentl. erw. Aufl., Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied, Kriftel, Berlin, 09/1996	15 %
Switzerland	Goepfert, J.; Forster, R.	Herstellungs- und Betriebskosten sowie Art der Betriebskostenabrechnung von Zentralheizungen größerer Wohnblöcke und geschlossener Siedlungsgebiete. Sanitäre Technik, No. 2/1962	25 – 40 %
Sweden	Adamson, B.; Reijner, E.	Wärmeverteilungszählung in Wohnhäusern. Gesundheits-Ingenieur, Issue 1/1958	10 – 25 % (heating) 40 – 50 % (hot water)
Denmark	Gulle, L.; Poulsen, M.	The installation of meters leads to permanent changes in consumer behavior. News from DBDH, 3/2006	15 – 17 %, Maximum 30 %
France, Italy, Poland, Sweden	Felsmann, C. Schmidt J. Mroz, T.	Effects of Consumption-Based Billing Depending on the Energy Qualities of Buildings in the EU, Potential assessment for member states. TU Dresden, University of Poznan 12/2015	20% in existing buildings
Norway, Finland	Gözl, S.	Energiesparen im Haushalt durch Feedback des eigenen Verbrauchs. Workshop - Folien, Fraunhofer ISE, 12/2009	5 – 10 % (electricity) 13 % (total energy consumption)
Scandinavia, NL, UK, Japan	Darby, S.	The effectiveness of feedback on energy consumption - a review for defra of the literature on metering, billing and direct displays. Environmental Change Institute, University of Oxford, 4/2006	3 – 20 %
France	ADEME: Huze, M.-H.; Cyssau, R.	Maitrise de la demande d'énergie par les services d'individualisation du chauffage. Rapport final. 09/2006 Maitrise de la demande d'énergie par les services d'individualisation du chauffage collectif. Paper	10-20 %
	Syndicat de la mesure	L'individualisation des frais de chauffage à l'épreuve des faits; Étude de l'impact des systèmes sur les consommations d'énergie en résidentiel collectif. Rapport final 12/2015	19,8%
Russia	Poetter, K.; Pahl, M.H.	Wasser- und Wärmeeinsparung in russischen Wohnhäusern. Ergebnisse des Dubna Projekts. 03/1999, Euroheat and Power, Jg. 28, S. 29 - 35	23 % heat 55 % hot water

Austria	H. Juri, F. Adunka	Technische und psychosoziale Einflussfaktoren auf den Wärmeverbrauch von Wohngebäuden	15 – 20 %
	Adunka, F.	Grundlagen der Heizkostenverteilung. Manuskript zu einem Vortrag im Haus der Technik, Essen, 2005	10 – 30 %

## Protokoll til årsmøte 2024 for Ringgaten Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer: 971277629

Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:30, NMS Lilleborg Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Camilla (forretningsfører) velges som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Camilla (forretningsfører) er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

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

#### Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Som protokollvitne ble Anne Karine Aaserud Fossum valgt.

✓ Vedtatt.

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.



## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorar til Nesib

Honoraret til Nesib bes godkjennes til 30.000kr for arbeidet han har gjort for sameiet og deres beboere i 2023. Beløpet utbetales til hans kone, Fatima Mehic som følge av hans bortgang.

### Styrets innstilling

Godkjenning av saken

### Forslag til vedtak:

Honoraret til Nesib på 30.000kr, godkjennes .

✓ Vedtatt.

## 7. Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Fremmet av: Stein Aarum

Hele saksgrunnlaget ligger i vedlegget og kan ikke legges inn her pga et bilde og annen formatering. Kan oversendes i Word om nødvendig.

### Styrets innstilling

Styret deler ikke seksjonseiernes framstilling i denne saken, og ser viktigheten av at hver seksjon kan tilpasse sine kostnader knyttet til fyring og varmtvann. Individuell måling ble innført for å sikre at alle seksjoner kun betaler for sitt forbruk.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med individuell måling.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Det var en seksjon som stemte for. Det ble ikke foretatt avstemning av de som er imot.

## 8. Nedbetaling av lån

I henhold til vedtak i årsmøtet i 2023 har styret fulgt opp saken med å nedbetale baderomslånet. Renten er pt Nom 7.2% eff 7,4%. Sameiet betaler nå kr 85 575,- pr måned i renter og avdrag.

Lånesaldo pr april 2024 er kr 4 640 000,-

Sameiet har god økonomi og styret vurderer det som forsvarlig å bruke

kr 2 500 000 av oppsparte midler til å nedbetale lånet. Rest lånesum blir da

ca kr 2 140 000 som må kreves inn fra seksjonseierne som tilsvare ca kr 14 000 pr seksjon.

Styret ønsker å fordele beløpet over 2 innkrevinger på ca kr 7 000 med forfall 1 juni og 1 september 2024.

Dersom sameiet får nedbetalt lånet kan felleskostnadene reduserer med kr 602 pr måned.

### Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

✓ Vedtatt. Styret endret dato for innkreving av beløp på totalt kr 14 000,- til august og oktober.

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Cristian Rodriguez Rivera

Følgende stilte til valg:

Cristian Rodriguez Rivera

### Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Parviz Mollazehi

Kirsten Oredsen

Følgende stilte til valg:

Parviz Mollazehi

Kirsten Oredsen

Stein Aarum

### Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Silje Andersen

Maja Testad

Følgende stilte til valg:

Silje Andersen

Maja Testad

### Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Vilde Almåsbak Dønåsen

Ellen Elisabeth Lafjell

Følgende stilte til valg:

Vilde Almåsbak Dønåsen

Ellen Elisabeth Lafjell

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:



**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET RINGGATEN TERRASSE**

**Vedtatt 28.01.2020  
Endret 03.03.2021 og 18.04.2023**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

**§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

**§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Ved utrykning fra Securitas grunnet støy, vil utrykningsgebyret kr 1500,- bli viderefakturert eier av leiligheten som forårsaker støyen.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid eller apparater som skaper støy som bruk av vaskemaskin mv. kan kun skje i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og i tidsrommet 11.00-18.00 på lørdager.

**§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen og styret forbeholder seg retten til å viderefakturere slike kostnader.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

**§ 4. Skilt**

Alle postkasser i sameiet skal ha reglementerte postkasseskilt, i henhold til sameiets husordensregler. Eiere bestiller postkasseskilt til seg selv eller eventuelle leietakere i henhold til gjeldende rutine på Vibbo.

Kun styret kan oppdatere navnetablåene ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene. Oppdatering av tablå bestilles ved å sende melding til styret via Vibbo. Kun seksjonseier kan bestille en slik endring.

Inngangsdør til seksjonene skal være merket med S-nr og H-nr. Styret er ansvarlig for entydig og enhetlig skilting. Fjerning av disse skiltene ansees som brudd på husordensreglene.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne feilaktig skilt, og eier vil motta klage fra forretningsfører. Klage fra forretningsfører kan medføre gebyr.

**§ 5. Gårdsplassen**

Nøkkel til inngangsdøren til oppgangene fungerer også i kjøreportene. Portene skal til enhver tid holdes låst.

All informasjon om bakgården kan finnes på <https://vibbo.no/ringgaten-terrasse>

Biler må ikke henses i gårdsplassen. Parkerings tillatelse lastes ned på

<https://vibbo.no/ringgaten-terrasse> ,

Biler uten parkeringstillatelse fra Styret, vil bli borttauert uten forvarsel.

Det er ikke tillatt å vaske bil på gårdsplassen.

Det skal være ro i gårdsplassen etter klokken 21.00 på vinterstid og etter klokken 22.00 på sommer. Ballkasting er ikke tillatt.

**§6. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Brudd på dette vil medføre en bot på 300,-.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter, eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område for eksempel Haraldrud Gjenbruksstasjon eller Sofienberg minigjenbruksstasjon.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hovedregel er at byggeavfall skal fjernes løpende og ikke oppbevares i bakgården over natten pga. brannsikkerhet. Med tillatelse fra styret skal byggeavfall under ingen omstendighet oppbevares nærmere enn 5 meter fra bygningsmasse. Seksjonseier er ansvarlig for at innleid arbeidskraft følger husordensreglene. Det skal ikke under noen omstendigheter plasseres container, containersekk, byggeavfall eller lignende på framsiden av sameiet.

Normalt vil sameiet sette opp en container på gårdsplassen hver vår og høst slik at beboerne kan få ryddet sine boder. Dette vil skje i forbindelse med varslet dugnad.

Møbler eller andre gjenstander må ikke oppstilles i fellesrom. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

### **§ 7. Renoverings- og oppussingsarbeider**

Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av større arbeider i seksjonen. Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene.

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Inspeksjonsluker på bad og kjøkken må ikke tildekkes slik at tilgang umuliggjøres.

### **§ 8. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

### **§ 9. Dyrehold**

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Dyreholdet er godkjent av styret i forkant av anskaffelse
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

### **§ 10. Dugnadsgebyr**

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret vil registrere oppmøte og gi beskjed til forretningsfører som sørger for fritak av gebyr det påfølgende halvår. Styret er pålagt å varsle dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad.

### **§11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv før Securitas tilkalles.

Ved reelle brudd på husordensreglene og/eller bruk av Securitas vil ett gebyr på 1500,- belastes seksjonseier.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret.

Ved dokumenterte brudd på husordensregler og/eller vedtekter skal kostnader i forbindelse med skriftlige klager utstedt av forretningsfører, belastes eier for innklaget seksjon. Dersom leietaker bryter husordensregler eller vedtekter, vil eier ansvarliggjøres.

### **§ 12. Utleie av seksjonen**

Ved utleie av seksjonen skal styret underrettes med kontaktinfo på leietaker. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger sameiets regelverk.



**VEDTEKTER****for**

Sameiet Ringgaten Terrasse, org. nr. 971 277 629

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 11.09.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.03.11  
Endret på ordinært årsmøte 03.03.2021, 28.03.2022 og 18.04.2023.

**1. Innledende bestemmelser****1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Ringgaten Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.07.1975.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 143 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 227, bnr 29 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. I tillegg kommer bruksrett til bod på loft og i kjeller. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Til hver av eiendomsandelene hører også en ideell andel på 1/145-del av leilighet 66, som styret disponerer på vegne av sameiet.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Sameiebrøken er fastsatt til 1/145. Den kan kun endres ved enstemmig vedtak av de berørte sameierne

**2. Rettslig disposisjonsrett****2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Seksjonseier er ansvarlig for at eier samt eventuelle leietakeres kontaktinformasjon til enhver tid er oppdatert i beboerregisteret på vibbo.no.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**2-2- Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene****3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Styret utleverer en sjekklister til megler ved salg av en seksjon. Megler returnerer ferdig utfylt sjekklister til styret før salget godkjennes.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning av styret. Dyreholdet skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten gjelder også termostat til radiator

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) Seksjonseier kan ikke installere vifte på kjøkken som kobles til sameiets fellesanlegg. Det er kun tillatt med kullfiltervifte. Det bør installeres utluftingsvifte på badet for å redusere fukt. Brudd på sameiets reglement i denne forbindelse utløser krav om at lukene settes i funksjonell stand. Ved eventuell inspeksjon eller rengjøring av ventilasjonskanalene, plikter eier å gjøre luken tilgjengelig.

(14) Seksjonseier som påfører sameiet kostnader ved administrasjonskostnader via forretningsfører vil bli viderefakturert det fulle beløpet. Ved prosjekter eller arbeider utført i sameiet, hvor sameiet blir påført ekstra kostnader direkte eller indirekte av en enkelt seksjon, vil seksjonseier bli viderefakturert det fulle beløpet. Ved utleie vil seksjonseier holdes ansvarlig.

### 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

I lys av tidligere praksis i sameiet med frivillig bytte av vinduer, vil styret opprettholde sin vedlikeholdsplikt når det gjelder bytte av vinduer ved å legge til rette for bytte av vinduer når eier ønsker dette. Kostnad for arbeidene vil bli belastet eier av seksjonen. Der styret mener det er nødvendig vil de kunne påkrevne at seksjonseier bekoster vindusutskifting.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) **Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel.**

### 5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 5000,- i hver av sameiernes ideelle eiendomsandel. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameierne forplikter seg til hvert tiende år, første gang pr. 01.07.1985, å medvirke til regulering og tinglysning av det ovennevnte panteforhold i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15.05.1975. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

### 5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to til fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Ved alle større arbeider for sameiet skal styret hente inn en forhåndspris. Større fakturaer sendt til sameiet for utførte tjenester, skal undertegnes av styreformann og et styremedlem.

### 7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 10 Diverse opplysninger

### 10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## Sameiet Ringgaten Terrasse - sjekkliste ved salg av seksjon

Adresse: Chr Michelsensgt nr \_\_\_\_ Seksjonsnr: \_\_\_\_\_

Ferdig utfylt liste sendes til [ringgtterrasse@styrerommet.no](mailto:ringgtterrasse@styrerommet.no)

Oppgave	OK / ikke OK	Kommentar
Sikringsskap er i orden og fungerer med nøkkel. Det er ikke strukket synlige kabler i fellesarealer fra sikringsskap til seksjonen.		
Seksjonsdøren er påført skilt med korrekt seksjonsnummer og H-nummer.		
Kjeller- og loftsbod har riktig seksjonsnummer og øvrig informasjon.		
Kjeller- og loftsbod er ryddet ut og låst, nøkkel/kode legges igjen i seksjon.		
Målere for tappevann (kjøkken og bad) er montert og fungerer ved forbruk.		
Fralufts ventil er ikke tildekt eller påkoble kjøkkenventilator. Kun kullfiltervifte er tillatt, ref vedtekter.		
Alle radiatorer har synlig og fungerende måler påsatt.		
Postkasse tilhørende seksjon fungerer som den skal og er uten bulker. Postkasseskilt er fjernet.		
Varsel til styret om salg. Ved behov meldes forespørsel om tilgang til bakgården med bil, god tid i forveien.		

Signatur selger/seksjonseier

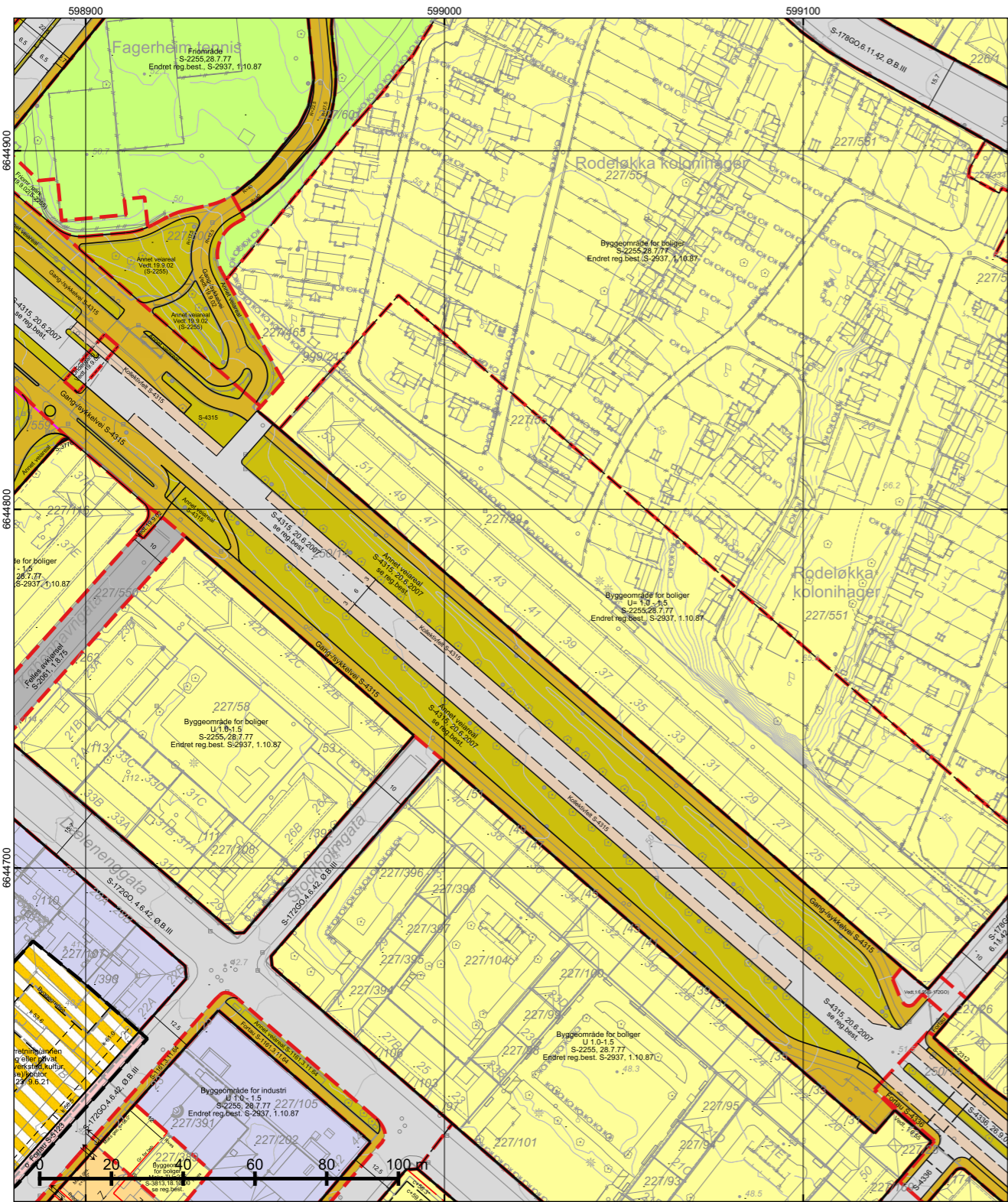
Signatur megler

Signatur styreleder

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

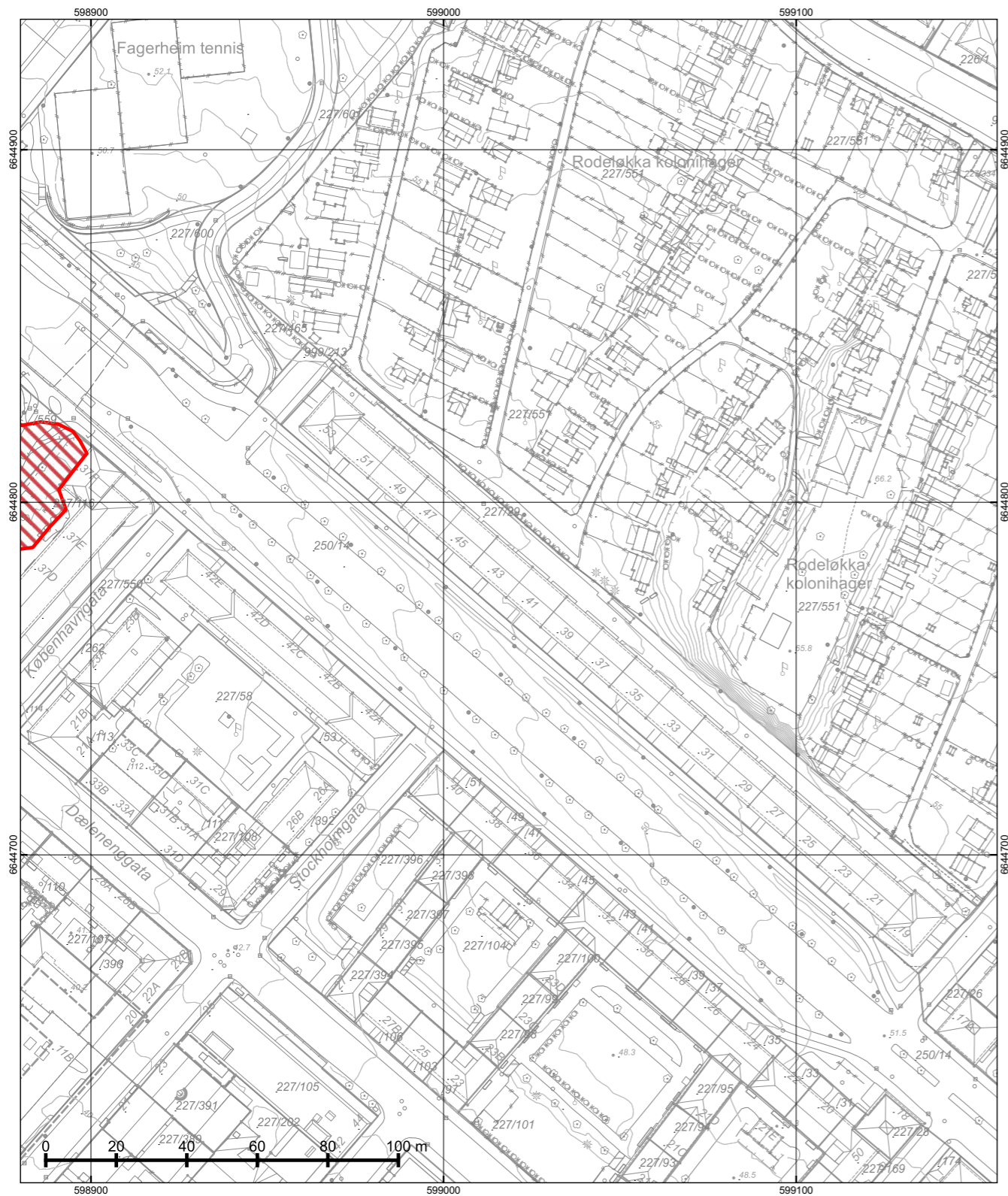


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal med høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
  
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
  
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
  
- RpRegulertHøyde
  
- Tunnel i åpning
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.  Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 29.05.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 321633/ 86492147 Adresse: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 43 Gnr/Bnr: 227/29	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

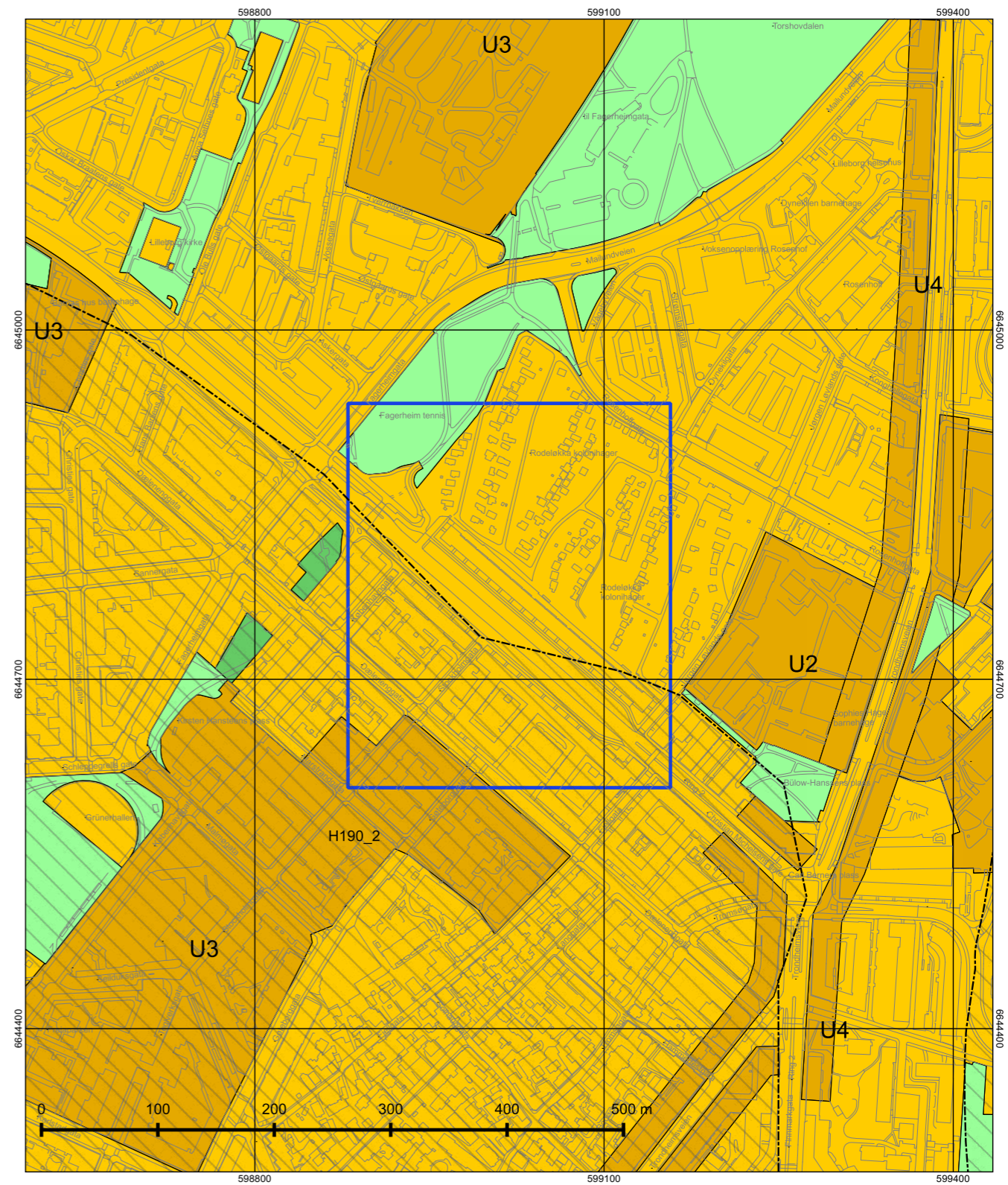
 **Oslo**  
 Dato: 29.05.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 321633/ 86492147	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV
Adresse: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 43	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/29	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 29.05.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 321633/86492147  
 Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

25

N. d. 812  
33

Ekspedisjons-Dokument 7.

angående

på matr.-nr.

19<sup>b</sup> og 45<sup>b</sup> Ringgaten.

Innlevert

Attestert

Brannchefens påleggning av 18<sup>de</sup> januar meddeles.  
Tilleggsdmm. bl. 120 godkjennes idet man dog forbeholder sig rett til senere endringer hvis yllfuldige sikkerhetsforholdtaltninger skulde vise sig påkrevet.  
Meddeles.

Oslo 12/2-35

Medd. 13/2-35.

S. Skjold

Overvundes hr. brannchefen i aul. bl. 120.

Oslo 12/2-35

Skjold



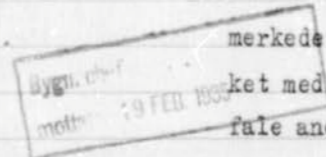
369/35, Ringgaten 19<sup>b</sup> og 45<sup>b</sup>.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Arbeidet er allerede utført.

Da ikke bare de med rødt Z på kjellerplanen

merkede vinduer men også alle de øvrige kjellervinduer nu er dekket med trådglass, finner man efter omstendighetene å kunne anbefale andragendet bl.120.



Oslo brandvesen den 18. febr. 1935.

Brannchefen

Skjold

N.d. i aud. bl. 120

Oslo 20/2-35

Skinnaker

8/2/35  
Andregendet blad 120 anbefales innvilget efter om-  
stendighetene.

Oslo 21. februar 1935. E. Alexanderson  
i. tinn.

v  
Andregendet bl. 120 innvilges under henvisning til  
brandlufteens påleggning

Medd. 23/2-35  
Oslo 22/2-35  
A. Skillvand

Overseendes Oslo helseråd til besiktelserne  
Oslo 4/3-35  
G. Waage

SB/VW.

Ad: 19<sup>b</sup> og 45<sup>b</sup> Ringgaten, jnr. 228/35.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Gate og gårds plass er ikke ferdig. Det kan ikke sees at  
butikkens yttervegger er isolert ved fortløpende areaer. Luftrummet under  
butikkene må skaffes gjennomtrekk og det forutsettes at den utvendige  
area har godkjent vannavløp. I kjelleren til venstre i nr. 49 er en in-  
speksjonskum, hvori det står meget vann. Enkelte kløsskap er ikke venti-  
lert f.eks. 1ste etasje i nr. 37. Det forutsettes at samtlige leiligheter  
kan oppvarmes tilstrekkelig. De nedløpsrør som munner ut i takrenne like  
ved vindu må forsynes med vannlås eller arrangeres på annen godkjent måte.

Oslo helseråd den 25. mars 1935.

Efter bemyndigelse

Paul Linn

Signatur

Meddelt 26/5-35.

25 MARS 1935

Overseendes h. brandlufte til besiktelserne

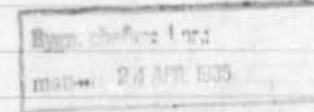
Oslo 26/3-35

G. Waage



Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren  
Intet å bemerke.  
Oslo brandvesen den 24/4-35

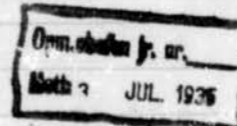
B. Fagum



Overseendes h. opmålingsvesen med foret-  
spørsmål om ledforutsetningen u ar. ledet og ting-  
sted og hvilkken nye mate. m.

Oslo 2/7-35

G. Waage



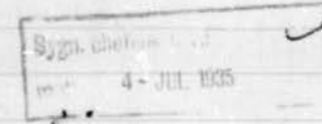
Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren

Kartforutsetningen er opprett og beifølet  
Tomben har forut. de for B.I. med grønt  
proferte mate. og til Ch. Michelsen st.

Oslo opmålingsvesen 3/7 - 1935

Signatur

Signatur



28

MS.  
J.nr. 812/1935.

Ad: 19 b -45 b Ringgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 122-124  
(Dep. andragende).

Anmeldelsen kan nu godkjennes.

Oslo den 6. juli 1935.

*W. Bue*

*Godkjennes.*

*8/7-35*

*Medd. 11/7-35.*

*A. Skjoldland*

*Oppsunderes her byggetræne til besiktigelse*

*Oslo. 13/7-35*

*W. Bue*

S/P

19, b og 45, b Ringgaten  
-bygningsspektørens påtegning av 13/7.35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren for nordre distrikt.  
Intet å bemerke.

Oslo parkvesen, den 18. juli 1935.

Bygn. chefens L.nr.:  
mottatt: 19 JUL 1935

*Kant*  
*W. Bue*  
*Johnstoge*

*Oppsunderes Oslo helseråd til fornyet besiktigelse.*

*Oslo. 29/7-35.*

*W. Bue*

29

### Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.nr. 19<sup>b</sup> og 45<sup>b</sup> Ringgaten.

Innlevert

Attestert

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd, den 2 august 1935.

Efter bemyndigelse.

Bygn. chefens L.nr.:  
mottatt: 3 - AUG. 1935

*Per Gunn*

OSLO  
14/8/35  
VEIVESEN

*Oppsunderes her rickforord med fornying av  
gatearbeidelsen er i sådan orden at f. alt.  
kan utstedes*

*Oslo. 5/8-35*

*W. Bue*

146/6. BA/IJn.

Ringgaten 19B og 45B.  
Bygn.ktr. påtegning. 5/8-35.

Tilbakesendes med bilag herr bygningsinspektøren for nordre  
distrikt.

Gatearbeidelsen for nr. 19B og 45B Ringgaten er ordnet,  
hvorfor ferdigattest for såvidt kan utstedes.

Oslo veivesen, den 9 august 1935.

Bygn. chefens L.nr.:  
mottatt: 10 AUG. 1935

*Per Gunn*

*Bl. 125. Gjeng. av fgl. utkl. byggings  
" 126. " " " " " " " " " " " "*

*Johnstoge*

# Nabolagsprofil

Christian Michelsens gate 41 - vurdert av 187 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

🚊	Københavngata Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	2 min 🚶 0.2 km
🚊	Carl Berners plass Linje 17	5 min 🚶 0.4 km
🚊	Carl Berners plass Linje 5	7 min 🚶 0.5 km
🚊	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.3 km
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.6 km

## Skoler

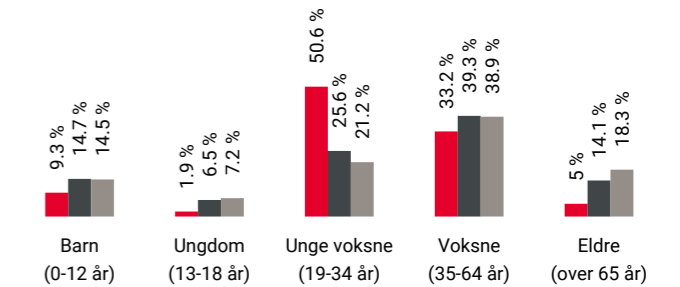
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	10 min 🚶 0.8 km
535 elever, 23 klasser	
Sagene skole (1-10 kl.)	12 min 🚶 0.9 km
527 elever, 28 klasser	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	12 min 🚶 0.9 km
320 elever, 22 klasser	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	14 min 🚶 1 km
417 elever, 28 klasser	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	19 min 🚶 1.5 km
506 elever, 30 klasser	
Foss videregående skole	14 min 🚶 1 km
600 elever, 20 klasser	
Hersleb videregående skole	21 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 72/100

📐 Kvalitet på skolene  
Bra 63/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 52/100

## Aldersfordeling



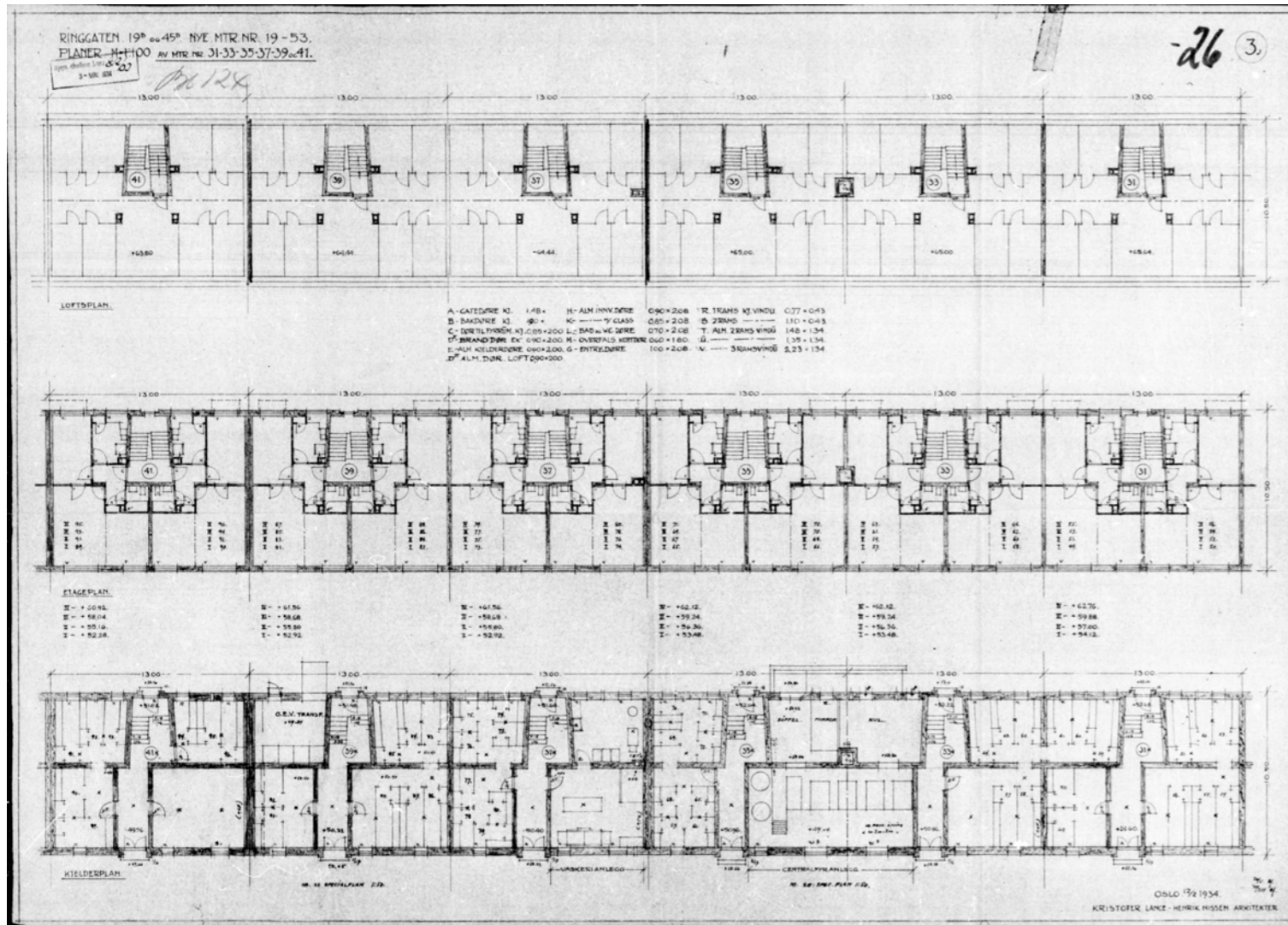
Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Car...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	6 min 🚶 0.4 km
53 barn	
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	6 min 🚶 0.5 km
84 barn	
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	7 min 🚶 0.5 km
181 barn	

## Dagligvare

Joker Dælenenggata Søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Carl Berner Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.4 km



## Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Tog/t-bane

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

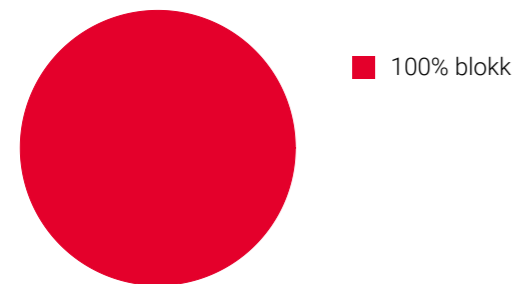
**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

- Rosenhoff  
Aktivitetshall, ballspill  
8 min 0.6 km
- Torshovdalen  
Ballspill  
9 min 0.7 km
- Fresh Fitness - Carl Berner  
7 min
- SATS Carl Berner  
9 min

## Boligmasse



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

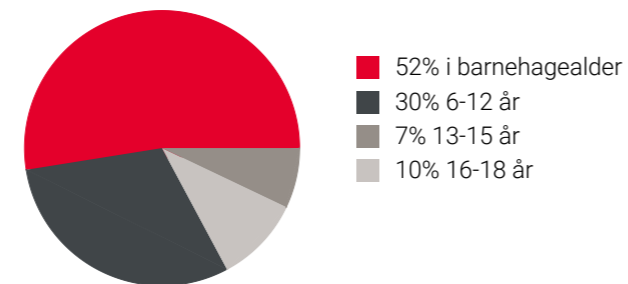
Sitat fra en lokalkjent



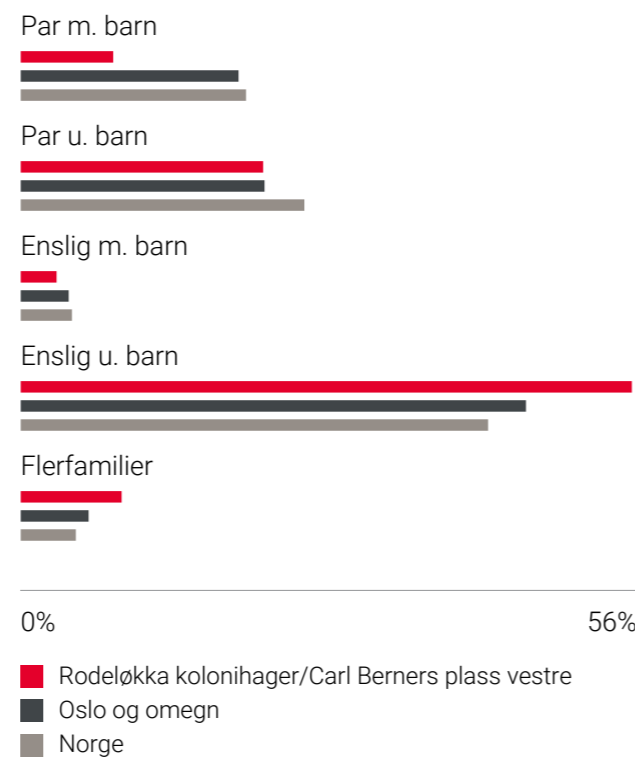
## Varer/Tjenester

- Carl Berner Torg 6 min
- Apotek 1 Carl Berner Torg 6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

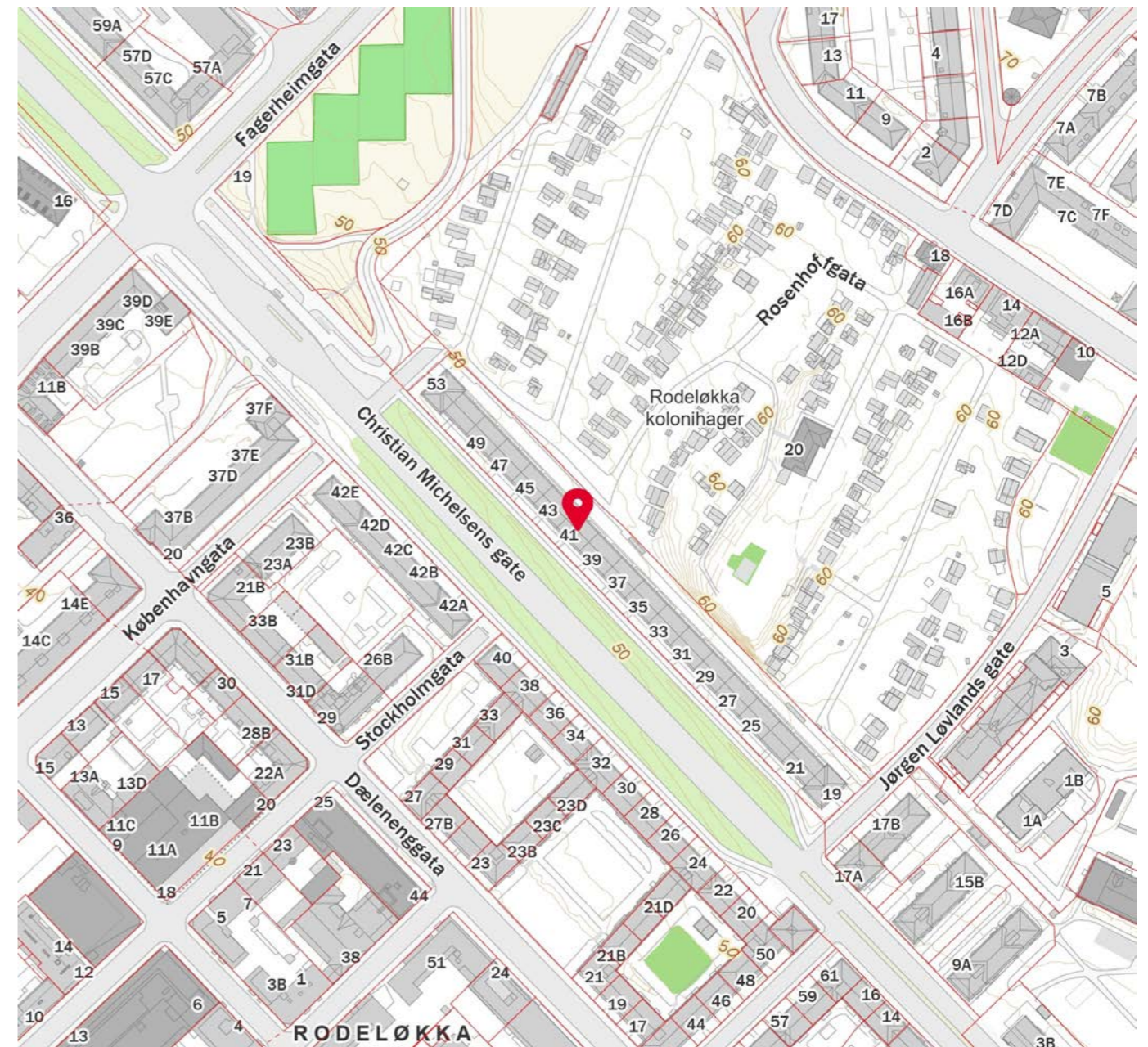
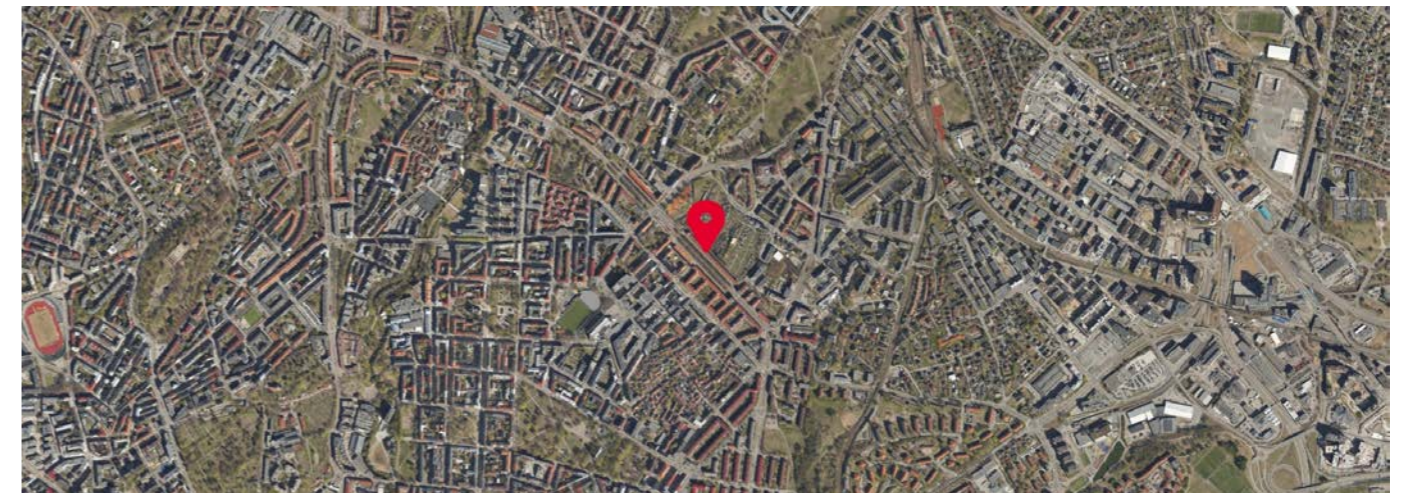


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





## 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://help.no).

# 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](http://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](mailto: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.



## 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

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Christian Michelsens gate 41  
0568 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Nina Friis Stensland

**Telefon:** 980 84 142  
**E-post:** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 videreformidlet 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