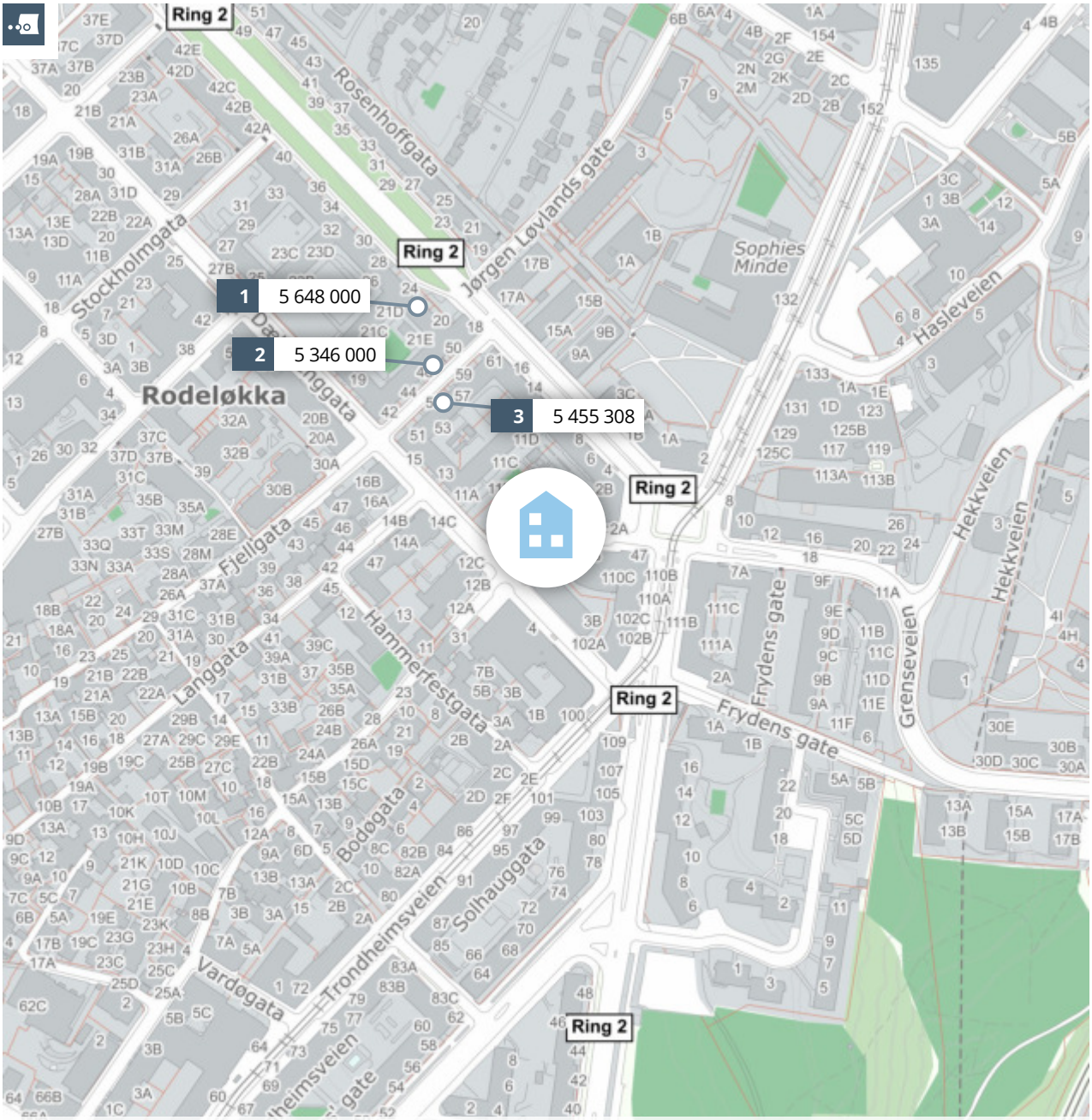
TROMSØGATA 40

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-2255
Arealbekreftelse
Exdoc (Uattestert) - 1933
Rehabilitering av 8 pipeløp - Ferdigattest
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TROMSØGATA 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tromsøgata 40, 0565 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1934

GNR 227 BNR 443 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 6

Verdivurdert til

4 800 000

156 000	4 956 000	90 109
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	55 m²
BRA	63 m²
Byggeår	1934

Fellesutgifter	4 009
Formue	27 848
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Christian Michelsens gate 22 54 m² 1933 3. etg 1 sov	14.05.2024	4 950 000	**5 500 000**	148 000	5 648 000	**104 593**
2 Fjellgata 48 55 m² 1931 2. etg 1 sov	12.06.2024	4 700 000	**5 200 000**	146 000	5 346 000	**97 200**
3 Fjellgata 55 56 m² 1932 4. etg 1 sov	21.05.2024	5 190 000	**5 350 000**	105 308	5 455 308	**97 416**

Tromsøgata 40 har en ypperlig beliggenhet på Rodeløkka. Her bor du skjermet, med hele byen innen rekkevidde via kollektivknutepunktet Carl Berners plass. Buss, trikk, t-bane og flybuss lett tilgjengelig. Område har flere dagligvarebutikker, bakeri, storstuen Carls m.m.

Selve boligen er gjennomgående, beliggende i andre etasje med god planløsning- og takhøyde. Flotte originale slipte tregulv og slette malte vegger. Balkong med ettermiddag- og kveldssol, vendt mot idyllisk bakgård. Romslig stue med nyere peis. Separat kjøkken med oppmalte fronter i moderne fargetone. Ekstern lagringsplass med 2 boder på totalt 8 kvm.

- Slipt originale tregulv
- Vindu i stue & kjøkken fra 2023
- Peis fra 2023
- Fantastisk bakgård med griller og sittegrupper
- Velholdt aksjelag
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavg.

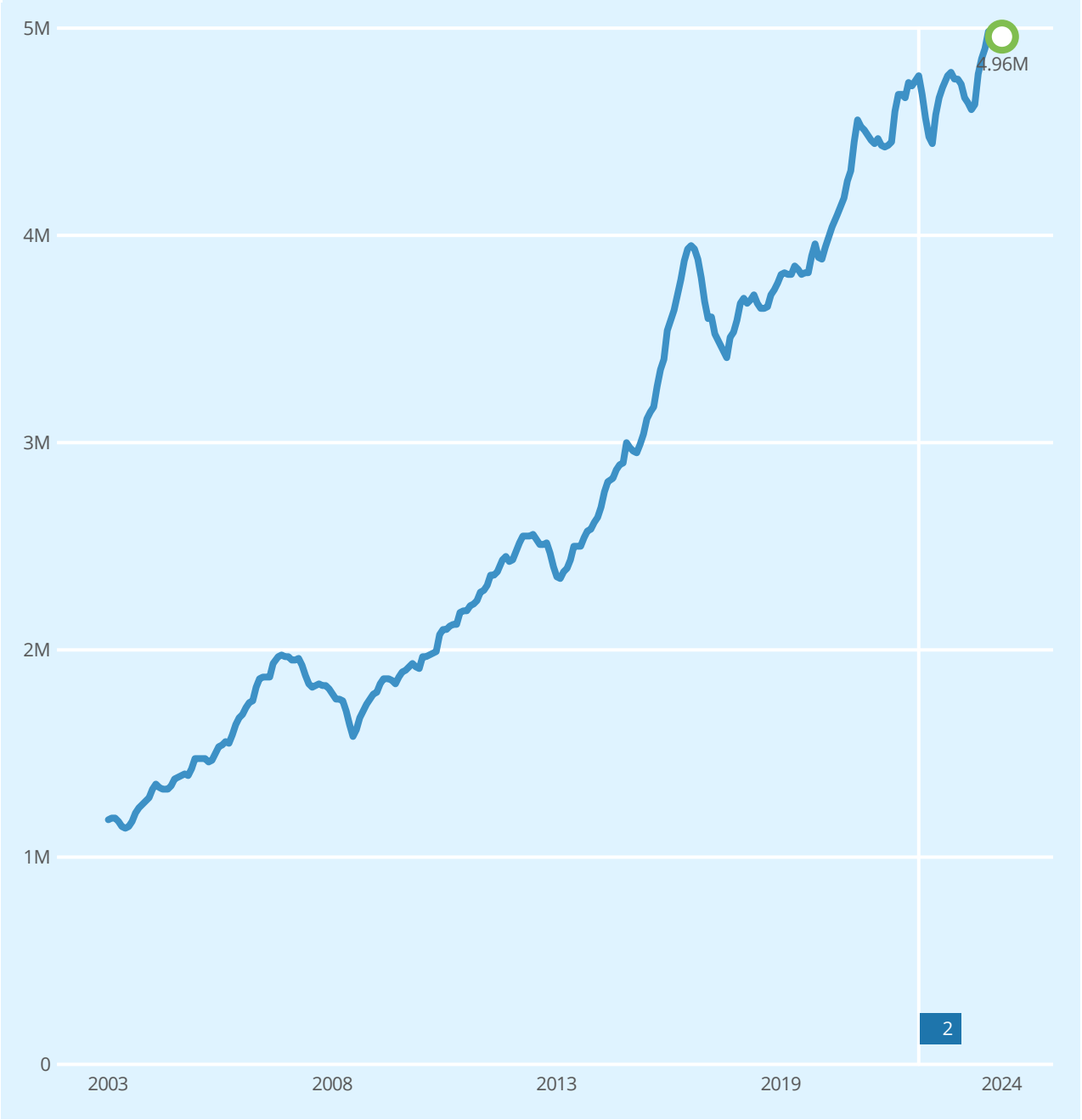
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 6 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 890 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5.2M
4.9M
4 833 000 Salgspris i snitt
4 598 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 5.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 399 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
103 881 RODELØKKA RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
90 109 Tromsøgata 40 Totalpris 4 956 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport - NS 3600

Tromsøgata 40

0565 Oslo

Gnr: **227** Bnr: **443** Lnr: **19**



Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *701970*
Opprettet: *05.08.2024*
Utskrift: *09.08.2024*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Rune Kristiansen

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger/omfang.
Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter.
Ved valg av tilstandsgrader blir Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
• Inspisering av yttertak og utvendige flater er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra 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.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
12 stk

Vinduer og ytterdører
Vinduer og balkongdør
Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Balkong

Bad
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling

Innvendige overflater
- Innvendige veggflater
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning
- Automatisk vannstopper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

TG 2
12 stk

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Innvendige takflater
- Innvendige gulvflater
- Innerdører

Kjøkken
- Komfyrvakt
- Avtrekk over koketopp

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rør-opplegg
- Vannrør (stoppekran)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvann
- Varmtvannsbereder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varme
- Elektrisk gulvvarme

TG 3
1 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller — 50 000,-

Estimerte kostnader på TG3 — **50 000,-**

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Marte Hansen
Sondre André Depui Aksnes

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato: 05.08.2024

Kommentarer

Oppdrag 24089

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Lnr
0301	227	443	19

Adresse: Tromsøgata 40, 0565 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sondre André Depui Aksnes
Marte Hansen

Sameiets navn: A/S Ringgaten Byggeselskap III

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Nøkkel-befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.
Byggeår		I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1934

Kommentar til bygning

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

-Blokkbebyggelse oppført i 1931.
-Fundamentering: Såle på ukjent grunn.
-Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket tegl.
-Yttertak: Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takene er lagt om i senere år.
-Etasjeskillere: Støpte dekker i armert betong.
-Boligselskapet utfører løpende vedlikehold av bygningene.
I 2009 ble det montert nye balkonger i boligselskapet.
For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etg.	55			4
Kjeller		8		
Sum:	55	8	0	4
Sum BRA:	63			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etg.	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.			Balkong
Kjeller		2 kjellerboder		

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 264 cm.

Boder er beskrevet av selger, og er oppmålt etter dette.
Det er to kjellerboder på 4 kvm. pr. bod.

I tillegg skal det oppgis følgende iht. til forskrift til avhendingsloven:
Boligen (primærareal) P-ROM: 55 kvm.
Boligens (sekundærareal) S-ROM: 0 kvm.
Boligen bruksareal. BRA: 55 kvm.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og balkongdør
Vinduer i stue og kjøkken fra 2023, med 2-lags isolerglass.
Soveromsvindu, og balkongdør fra 2008, med 2-lags isolerglass.

Kommentar til mindre avvik: Det er noe gyng i terskel på balkongdør.

TG 1

Entredør
Brann-entredør. Furu fyllingsdør.
Ingen vesentlige feil avdekket. Kun normal brukslitasje. TG-1.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong
Utgang fra soverom til romslig og utkraget balkong på ca. 3,8 kvm.
Det er lagt tregulv på balkongen.
Balkongene ble montert i 2009.
Rekkverkhøyde målt til 100 cm.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset i regi av en tidligere eier.
Det er i en tidligere annonse opplyst at dette ble gjort i 2005. Dette er dog ikke verifisert.

Badets oppbygning og forhold med membraner m.m. er ukjent.
Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

Ingen vesentlige feil registrert på overflater og vurderes derfor til TG-1.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser.

Ingen vesentlige feil registrert på overflater og vurderes derfor til TG-1.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

Downlights er nå ca. 20 år, og man må være klar over alder.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Gulvet utenfor dusjsonen har kun antydning til noe fall mot sluk.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 15-20 mm. I tillegg dørterskel.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Det er ikke kjent, men i følge tidligere annonse ble badet oppusset i 2005.

Veggmembraner: Ukjent, men normalt blir det benyttet smøremembraner..
Membranens alder: Det er ikke kjent, men i følge tidligere annonse ble badet oppusset i 2005.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Membraner: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Overgang sluk/membran.
Normalt skal membranen legges under klemringen i sluket, så overgangen blir tett.
I dette badet var et ikke mulig å se om dette er gjort.
Ukjent løsning blir vurdert til TG-2.

Fall mot sluk.
I område utenfor dusjsonen, er det lite fall på gulv.
Det er mindre fall mot sluk enn beskrevet i teknisk forskrift.
Konsekvens: Vannsøl ut over gulvet vil ha treg avrenning til sluket.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 15-20 mm. I tillegg er det en dørterskel.
Hvordan membranen er utført ved dørterskelen, er ikke kjent.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, servant/servantskap og speilskap.

Årsak / Konsekvens:
Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegger mot naboleilighet og mot kjøkken. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å gjøre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
På befaringsdagen var det noe høyere verdier registrert i nedre del av vegger inne i dusjsonen, enn i badet for øvrig.
Dette kan tyde på at det ikke er tilfredsstillende membranløsning og det kan være fukt inne i veggkonstruksjonen.
Men dette er vanskelig å fastslå med sikkerhet, da denne type måleinstrument ikke alltid gir et riktig resultat og målingene er ikke å anse som en fasit.
Man må være klar over badets/membranens alder.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige takflater
Malte flater.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder:
Noe ujevnheter og antydning til noe riss i murpuss i del av stue.
Det er også antydning til noe mindre riss i tak i entre og kjøkken.

Konsekvens: Forholdet kan utvikle seg videre.

TG 1

Innvendige veggflater
Malte flater.
Fliser over kjøkkenbenker.

TG 2

Innvendige gulvflater
Originale tregulv som er slipt.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder gulvet i stuen.
Innvendig delevegg mellom stue og soverom er tidligere flyttet.
Der denne veggen tidligere stod, er det en "rygg" på gulvet. I tillegg er det noe "gyng" i gulvet i dette området.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser ut over at man kjenner at gulvet gynger litt, og at det er skjevheter.

TG 1

Garderobe
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.
Skyvedørsgarderobe i soverom.

TG 2

Innerdører
Hvitmalt fyllingsdør til soverom.
Origonale og opp alte dører til bad og kjøkken.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder de gamle dørene.
Dørene fremstår i normalt god stand, men det er brukslitasje på hengsler/ låskasser m.m.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Malte fronter. 2 fronter med "glassfelt".
Benkeplate: Tre benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Opplegg for vaskemaskin.
Kullfilterventilator.

TG 2

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

I rapporten skal alle forhold som kan påvirke HMS, beskrives. Derfor blir dette punktet vurdert med TG-2.

TG 1

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
I følge instruks og NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpt betong.
Oppforede tilfaregulv.

Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2-2,5 cm.
Det er også målt over 2 cm. på en avstand på 2 meter. Dette skal vurderes til TG-3.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Dette er ikke er forhold som må utbedres. Hva som evnt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på synblige deler av pipen, samt envt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn montert i stuen.
Selger opplyser: Nytt ildsted installert av fagfolk i forbindelse med oppgraderingen av piper.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Selger opplyser: Pipene ble oppgradert i regi av Borettslaget i desember 2023.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instrukks, vurderes om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Rør-opplegg:
Bad og kjøkken: Rør i rør opplegg. Dette er ført til en samlestokk, plassert i innkassing i kjøkken.
Alder: Da badet ble oppusset i 2005, kan man anta at dette er fra samme tid.
Er det fremvist dokumentasjon for arbeidene: Nei.

Hvor er stoppekran montert: Inne i innkassing med tilgang fra benkeskap under oppvaskkum.

Årsak / Konsekvens:

Det er vanskelig tilgang til stoppekranen. Dette forholdet skal vurderes med TG-2.

Rør-opplegg er ført til en samlestokk plassert i innkassing i kjøkken.
Det er montert en automatisk vannstopper, WaterGuard, men føler ligger kun i benkeskapet.
Denne føleren bør legges på gulvet under samlestokken, så evnt. lekkasjer kan stoppes før det blir bygningsskade.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder:
Plassering: I benkeskap i kjøkken.
Er det understøttelse under berederen: Det er ikke kjent.
Alder: Fra 1998.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei. Det var ikke et krav da denne berederen ble montert. Men det anbefales å montere dette.

Årsak / Konsekvens:

Beredere som er over 20 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er nå ca. 26 år.
Den bør vurderes byttet da forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventil i vindu i kjøkken og soverom. I stue er det ikke tilluft til rommet.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Fra boligselskapets husordensregler:
Kjøkkenpiper er ikke i bruk, og skal ikke tilkobles ildsteder.
Det må ikke monteres kjøkkenventilator knyttet til luftekanal, eller ventil i yttervegg.
Kun ventilator med kullfilter er tillatt i blokker.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

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

Det skal kontrolleres om det er tilluftsventiler i yttervegger i oppholdsrom. I stuen er det ikke etablert tilluft. Dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Lite tilluft vil begrense effekt på ventilasjon/luftutskifting.

Det er montert en ventil i badet som er beregnet for utendørs bruk.
Den kan heller ikke reguleres og den er festet med silikon.

Bilder



Ventil i bad. Denne er ikke egnet til dette bruket.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Elvarme
Oppvarming med elektrisk panelovn i soverom.

Elektrisk gulvvarme
Elektrisk gulvvarme i bad.

Årsak / Konsekvens:
Så langt jeg kjenner til, skal gulvvarmen være fra 2005.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens: Gulvvarme har begrenset brukstid.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Kort beskrivelse av el-anlegg.

Sikringskap plassert i entre.
Dels eldre, dels noe nyere automatsikringer.

Selger opplyser: Det har blitt utført kontroll av det elektrisk anlegg 31.03.2023, av Omexom Elsikkerhet AS.
Det ble da ikke funnet avvik.

Når det er utført el-kontroll, skal spørsmål til eier ikke fylles ut i følge gjeldende forskrift.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
Det settes derfor ikke tilstandsgrad for el-anlegget.

Da det er utført en el-kontroll i leiligheten i 2023, blir el-anlegg ikke vurdert nærmere.

Det anbefales alltid en fullstendig kontroll av el-anlegget ved å å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Er det montert brannsluknings-utstyr: Ja.

Er det montert røykvarsler: Ja. Sensor til felles brannvarslingsanlegg.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Signatur

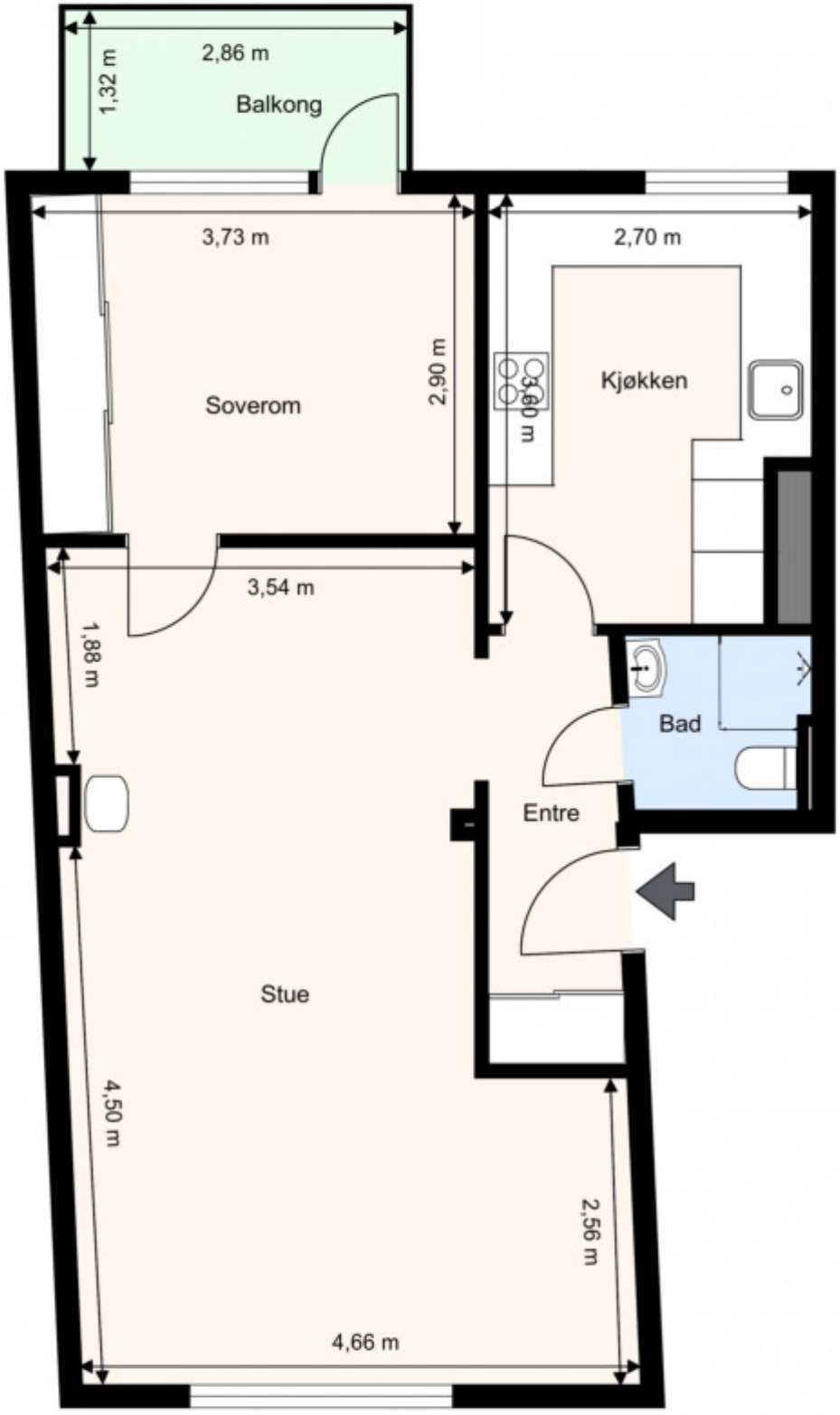
Signatur

OSLO - 09.08.2024
Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Tromsøgata 40 2 etg. oppdrag 24089



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

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240531

Adresse	Tromsøgata 40		
Postnummer	0565	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Sondre Andre	**Selger1etternavn**	Depui Aksnes
Selger2fornavn	Marte Depui	**Selger2etternavn**	Aksnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Pipene ble oppgradert i regi av Borettslaget i desember 2023. Nytt ildsted installert av fagfolk i forbindelse med oppgraderingen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Grunnet originale tregulv forekommer det noe skjevhet i stuegulvet.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.07.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Det har blitt utført kontroll av det elektrisk anlegg 31.03.2023, av Omexom Elsikkerhet AS. Det ble ikke funnet avvik.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.07.2024

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Byttet blandebatteri på kjøkken Juli 2024.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- 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). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.07.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Aksnes, Marte Depui

Signert av

Aksnes, Sondre André Depui

Signert av



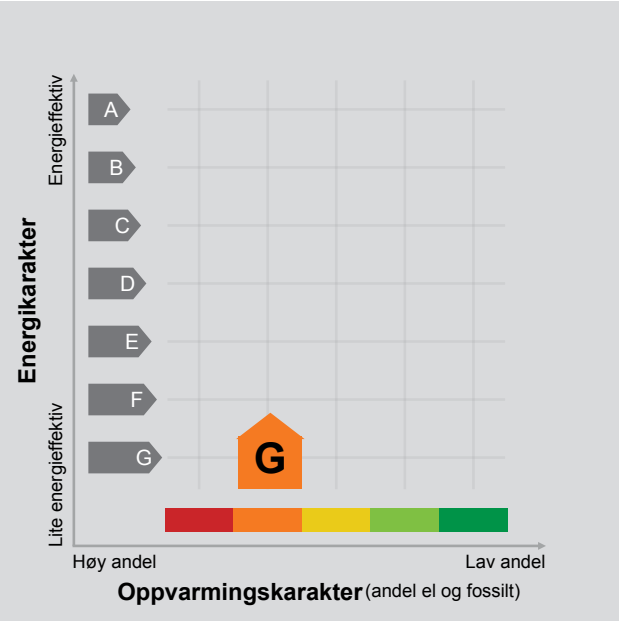
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.07.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tromsøgata 40
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	443
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80567618
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-4718
Dato	06.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 9 400 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tromsøgata 40
Postnummer: 0565
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 06.08.2024 7:45:12
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4718

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 443
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80567618

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Monica Kristiansen
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004605@usermail.webmegler.no

7929584 7203/19 09.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.07.2024.

Selskapsnr: 7203 A/s Ringgaten Byggeselskap Iii,
Organisasjonsnr: 831.025.522 ,
Aksjonær: Sondre André Depui Aksnes Marte Hansen
Leieobjektnr: 19
Aksjeboenhetsnr: 00049
Adresse: Tromsøgata 40, 0565 OSLO
Hjemmeside: www.ringgaten3.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 76464907.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Dyrehold: må ikke holdes uten spesiell tillatelse, ta kontakt med styret på forhånd.
- Felleskostnadene økes med 3 % pr 01.01. hvert år, såfremt ingen høyere økninger vedtas.
- Vedtatt salg av loft på ekstraordinær generalforsamling 16.9.2020. Loftet vil kunne selges til beboere i øverste etasje etter gitte kriterier. Kontakt styret for mer informasjon.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Felleskostnader (kategori grunnleie) økes med 15% fra april 2024.
- Ved eventuelle spørsmål angående fellesgjeld, bes megler ta kontakt med rådiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (09.07.24)
* OBOS02-98207507113 A		2.324.048,-	5 år	12		Flyt	6,75%
* OBOS04-98208205382 A		8.551.793,-	24 år 5 md.	12		Flyt	6,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.009,– pr. md.
Herav:

Grunnleie	2.807,-
Trappevask	127,-
Lån balkong	652,-
Lån soilrør	224,-
GET	199,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.088,-	4.828,-	27.848,-	110.014,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS02-98207507113	35.754,-	713,-
*	OBOS04-98208205382	119.617,-	835,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 156.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad tlf.22 86 83 39 ev. pr. e-post: kine.arnestad@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Even Ulsnæs Christian Michelsens Gt 6, 568 OSLO, e-post: even@ulsnes.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

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

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

I tillegg påløper:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

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

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7203

A/S Ringgaten Byggeselskap III

Velkommen til generalforsamling i A/S Ringgaten Byggeselskap III

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

Dato for generalforsamlingen:

21. mars 2024 kl. 19:00, Varsles senere..

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økning av bredbåndslhastigheten
8. Oppfølging trappevask
9. Egenandel dugnad
10. Vaktmesterboligen
11. Endre fordelingsnøkkel for felleskostnader
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i A/S Ringgaten Byggeselskap III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Johannessen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokolfører er representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne(r) velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023 - AS RInggaten Byggeselskap III.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Styrets innstilling

Justerer med KPI fra 140 000,- til 147 000,-

Legger til 10 000,- for varamedlem som har bidratt.

43 000,- som kompensasjon for ekstraordinært arbeidstrykk. Det har vært arbeidstrykk på styret det siste året og spesielt høsten og rundt jul.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

Sak 7

Forslag om økning av bredbåndslhastigheten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at bredbåndshastigheten skal økes for alle beboere

Styrets innstilling

Som ved tidligere valg av bredbånd så kan dette bestemmes individuelt.

Forslag til vedtak

Ikke vedtas da dette kan ordnes individuelt for den enkelte aksjeier

---

Sak 8

Oppfølging trappevask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkommet forslag om at styret skal følge opp trappevasken, da det er misnøye med kvaliteten på arbeidet.

Forslag til vedtak

Styret følger opp trappevasken.

Sak 9

Egenandel dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslått ved forrige GF så foreslår vi et fast tillegg på 100 kr i mnd for dugnad.

Styrets innstilling

Beboere som ikke møter opp vil bli fakturert for dette.

Forslag til vedtak

Beboere som ikke møter opp vil bli fakturert for dette.

Sak 10

Vaktmesterboligen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret gis mandat/fullmakt til å vurdere eventuelt salg av vaktmesterleiligheten. Ved eventuell uenighet innad i styret, innkalle til ekstraordinær generalforsamling,

Forslag til vedtak

Styret gis mandat /fullmakt til eventuelt salg av vaktmesterboligen. Ved eventuell uenighet innad så må det kalles inn til EGF for å avklare.

Sak 11

Endre fordelingsnøkkel for felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkommet forslag om å endre fordelingsnøkkelen for innkreving av felleskostnader. I dag betaler Christian Michelsens gate kr 222,- mer i måneden enn andre beboere i grunnleie.

Forslagsstiller ønsker at denne fordeles likt mellom alle beboere fremover.

Styrets innstilling

Må ha tilslutning fra alle.

Forslag til vedtak

Fordelingsnøkkelen opprettholdes da det er nært umulig å få tilslutning fra alle. Ny styret kan se videre på hvordan dette kan endres eller løses

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

I tillegg til foreslått kandidater, kan det fremmes kandidater på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 5 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Ulsnæs
- Jørgen Riis-Gjertsen
- Julie Hagan
- Mette Kvåle
- Nils A. Olofsson
- Paul Widegren

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

- Bjørnar Johannessen
- Julie Hagan
- Mette Kvåle

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørnar Johannessen	Tromsøgata 40
Styremedlem	Joachim Emil Døhlie Asperud	Tromsøgata 44
Styremedlem	Eline Thunes Johansen	Christian Michelsens gate 4
Styremedlem	Mette Kvåle	Christian Michelsens gate 8
Styremedlem	Jørgen Riis-Gjersten	Dælenenggata 9
Varamedlem	Sondre André Depui Aksnes	Tromsøgata 40
Varamedlem	Paul Ulf Mikael Widegren	Christian Michelsensgt. 8

Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III
Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.
A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grûnerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 17 18 19 442 443
444 445 74 75

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Det meste av styrets arbeide er godt dokumentert med kommunikasjon på Vibbo.

Ansatt vaktmester gjennom eget selskap

Styremøter
Det siste året har det vært hyppige styremøter digitalt og fysisk for å håndtere mengden med avgjørelse i forbindelse med prosjektene som no er ferdige

Beboerkontakt
Oppfølging av spørsmål, klager bestilling av nye nøkler.

Vinduer
Oppfølging av kontrakt, gjennomgang av regninger. Kommunikasjon med beboere og prosjektleder. Bistand fra juridisk, møte med BYA.

Piper
Kontakt med beboere, oppfølging og møter med entreprenør. Nye møter og oppfølging av endringer underveis.

Salg og utbygging av loft i CM4
Oppfølging.

Vedlikehold
Fuktsikring CM8.
I CM8 må det monteres et anlegg for fuktsikring som er likt det vi har i CM6
Tak.
Taket må inn i en vedlikeholdsplan for å kunne reparere og holde varigheten av taket så lenge som mulig før vi må skifte det ut.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6.210.378,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var negativ med kr 1.400.928, -, noe som skyldes gjennomføring av vedtatt vindusutskifting, som er finansiert ved låneopptak. Lånet har vært utbetalt i flere omganger etter hvert som kostnadene har påløpt.

For å dekke økte utgifter i forbindelse med låneopptak og opprettholde nødvendig likviditet, er felleskostnadene økte med 15% fra februar 2024 og vil økes ytterligere gjennom året opp til totalt 40%.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Ringgaten Byggeselskap III.

Lån

A/S Ringgaten Byggeselskap III har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra februar 2024.
Det er også varslet ytterligere gradvis økning frem til 40%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS RINGGATEN III BYGGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN III BYGGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 794 992	2 796 212	2 840 000	2 857 000
Salg anleggsmidler		396 826	1 373 486	0	0
Andre inntekter	3	0	2	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 191 818**	**4 169 700**	**2 840 000**	**2 857 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-119 964	-478 833	-15 157	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-107 500	-107 500	-140 000
Avskrivninger	15	-353 277	-390 777	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 845	-11 810	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-179 525	-168 615	-173 000	-187 000
Konsulenthonorar	7	-76 801	-42 575	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-6 669 379	-334 388	-201 000	-247 000
Forsikringer		-347 782	-309 549	-340 000	-369 000
Kommunale avgifter	9	-524 883	-446 799	-503 000	-596 000
Energi/fyring		-95 638	-100 222	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 835	-186 564	-190 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-429 279	-157 820	-301 000	-399 167
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 154 208**	**-2 735 452**	**-1 958 157**	**-2 290 407**
DRIFTSRESULTAT		**-5 962 390**	**1 434 249**	**881 843**	**566 593**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 701	43 719	0	0
Finanskostnader	12	-325 689	-203 296	-240 000	-302 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-247 988**	**-159 577**	**-240 000**	**-302 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 210 378**	**1 274 671**	**641 843**	**264 593**
Overføringer:					
Udekket tap		-6 210 378	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 274 671		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 061 266	2 414 543
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler	14	4 000	4 000
Andre varige driftsmidler	15	8	8
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 112 274**	**2 465 551**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 990	3 579
Kundefordringer		0	4 966
Forskuddsbetalte kostnader		57 871	50 459
Driftskonto OBOS-banken		1 147 154	1 049 797
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 160
Sparekonto OBOS-banken		2 638	2 568
Sparekonto OBOS-banken II		1 416 913	1 379 615
SUM OMLØPSMIDLER		**2 628 566**	**2 502 144**
SUM EIENDELER		**4 740 840**	**4 967 695**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	172 200	172 200
Udekket tap	17	-7 170 083	-959 705
SUM EGENKAPITAL		**-6 997 883**	**-787 505**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 438 544	5 372 668
Annen langsiktig gjeld	19	171 685	171 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 610 229**	**5 544 353**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 635	61 084
Leverandørgjeld		3 997 725	85 813
Skyldige offentlige avgifter	20	35	26 646
Påløpte renter		42 365	1 443
Påløpte avdrag		38 534	0
Annen kortsiktig gjeld	21	1 200	35 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 128 494**	**210 847**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 740 840**	**4 967 695**
Pantstillelse	22	17 275 165	8 760 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024
Styret i AS Ringgaten Byggeselskap III

Bjørnar Johannessen /s/ Joachim Emil Døhlie Asperud /s/ Jørgen Riis-Gjersten /s/

Eline Thunes Johansen /s/ Mette Kvåle /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Grunnleie	1 821 336
Lån balkong	508 560
Lån soilrør	185 472
Kabel-TV	164 772
Trappevask	105 156
Leie	36 000
Utleie	36 000
Eiendomsskatt	3 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 860 992**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Grunnleie	-36 000
Grunnleie	-30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 794 992**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	0
SUM ANDRE INNTEKTER	**0**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 540
Overtid	-11 765
Påløpte feriepenger	-7 375
Fri bolig	-6 000
Naturalytelser speilkonto	6 000
Arbeidsgiveravgift	-32 649
Pensjonskostnader	-5 874
Yrkesskadeforsikring	-1 761
SUM PERSONALKOSTNADER	**-119 964**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 845.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 219
OBOS Prosjekt AS	-63 432
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 150
SUM KONSULENTHONORAR	**-76 801**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Palmgren	-4 957 104
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 957 104**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 563 770
Drift/vedlikehold elektro	-17 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 308
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 396
Kostnader dugnader	-1 256
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 669 379**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 696
Vann- og avløpsavgift	-329 011
Feieavgift	-8 925
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-524 883**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-50 616
Driftsmateriell	-13 359
Vaktmestertjenester	-265 981

Renhold ved firmaer	-71 654
Snørydding	-2 500
Andre fremmede tjenester	-14 877
Andre kontorkostnader	-1 216
Drivstoff biler, maskiner osv.	-259
Kontingenter	-1 990
Bankggebyr	-3 402
Velferdskostnader	-2 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-429 279**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	578
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 003
SUM FINANSINNTEKTER	**77 701**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 306
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 130
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 601
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 723
Renter på leverandørgjeld	-5 929
SUM FINANSKOSTNADER	**-325 689**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1931		294 889
Balkonger Kostpris/Bokf.verdi 2007/2008, avskrives over 20 år	7 065 532	
Avskrevet tidligere år	-4 945 878	
Avskrevet i år	-353 277	1 766 377
Takarbeid Kostpris/bokf.verdi 2003, avskrives over 20 år	750 000	
Avskrevet tidligere år	-750 000	
Avskrevet i år	0	
		0
SUM BYGNINGER		**2 061 266**

Tomten ble kjøpt i 1930
Gnr.227/bnr.17 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	4 000
SUM LEILIGHETER	**4 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Avskrevet balkonger, jfr. note 13	-353 277
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-353 277**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 172 200.
fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.
Selskapet eier aksje nr.976-990, dvs. 15 aksjer a kr.100, som er tilknyttet leilighet nr.42.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

Selskapet har per 31.12 negativ arbeidskapital pga. rehabiliteringsprosjekt.
Dette finansieres med økt låneopptak kr 6 500 000.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2016	-5 257 537	
Nedbetalt tidligere	2 321 781	
Nedbetalt i år	383 170	
		-2 552 586
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 000 000	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.		
	-4 892 760	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 802	
		-4 885 958

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 063 088	
Nedbetalt i år	1 436 912	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 438 544**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-35
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 200**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 438 544
Påløpte avdrag	38 534
TOTALT	**7 477 078**

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

Bygninger	2 061 266
Tomt	47 000
TOTALT	**2 108 266**

ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post: ringgaten3
@styrerommet.no.
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.

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464907. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, blir aksjonær belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.
Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på vibbo.no.

Kabel-TV
Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering
Oversikt frem til 2023 fremkommer i tidligere innkallinger.
I 2023 er det gjennomført vindusutskifting og piperehabilitering.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 7203 **Selskapsnavn:** A/S Ringgaten Byggeselskap III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra ordinær generalforsamling i A/S Ringgaten Byggeselskap III

Møtedato: 21.03.2024
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Ola Narr velferdsrom, Ola Narr 1, Oslo

Til stede: 21 aksjonærer, 2 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Bjørnar Johannessen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Bjørnar Johannessen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak:

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

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

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

Vedtak: Godkjent.

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

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Forslag om økning av bredbåndshastigheten
Forslag til vedtak:
Det foreslås at bredbåndshastigheten skal økes for alle beboere.

Styrets innstilling.
Som ved tidligere valg av bredbånd, så kan dette bestemmes individuelt.

Styrets forslag til vedtak:
Ikke vedtas da dette kan ordnes individuelt for den enkelte aksjeeier.

Man gikk til avstemming over styrets forslag som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. Oppfølging av trappevask
Saksframstilling:
Innkommet forslag om at styret skal følge opp trappevask, da det er misnøye med kvaliteten på arbeidet.

Forslag til vedtak:
Styret følger opp trappevasken.

Vedtak: Vedtatt.

9. Egenandel dugnad
Saksframstilling:
Foreslått ved forrige generalforsamling, så foreslår vi et fast tillegg på kr 100,- i måneden for dugnad.

Styrets innstilling:
Beboere som ikke møter opp, vil bli fakturert for dette.

Forslag til vedtak:
Beboere som ikke møter opp, vil bli fakturert for dette.

Innspill om at det gis fleksibilitet med oppgaver og tidspunkt for utføring.
Fremkom enighet om det.

Man gikk til avstemming, som ga 2 stemmer imot.

Vedtak: Vedtatt.

10. Vaktmesterboligen
Saksframstilling:
Det foreslås at styrets gis mandat til å vurdere eventuelt salg av vaktmesterleiligheten. Ved eventuell uenighet innad i styret, innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Styret gis mandat/fullmakt til eventuelt salg av vaktmesterboligen. Ved eventuell uenighet innad i styret, innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Man gikk til avstemming, som ga 7 stemmer for.

Vedtak: Forslaget falt.

11. Endre fordelingsnøkkel for felleskostnader

Saksframstilling:
Innkommet forslag om å endre fordelingsnøkkelen for innkreving av felleskostnader. I dag betaler Christian Michelsens gate kr 222,- mer i måneden enn andre beboere i grunnleie. Forslagsstiller ønsker at denne fordeles likt mellom alle beboere fremover.

Styrets innstilling:
Må ha tilslutning fra alle.

Forslag til vedtak:
Fordelingsnøkkelen opprettholdes da det er nært umulig å få tilslutning fra alle. Nytt styret kan se videre på hvordan dette kan endres eller løses

Vedtak: Tatt til orientering.

---

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Even Ulsnæs, Jørgen Riis-Gjertsen, Julie Hagan, Nils A. Olofsson og Paul Widegren.

Styret velger selv sin leder i henhold til vedtektene.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.25 Protokollen signeres av

Bjørnar Johannessen /s/	*Kine S. Arnestad /s*	*Kristin Malvik /s/*
møteleder	protokollfører	protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styremedlem	Even Ulsnæs	Christian Michelsens gate 6	2024-2026
Styremedlem	Jørgen Riis-Gjertsen	Dælenenggata 9	2024-2026
Styremedlem	Julie Hagan	Tromsøgata 44	2024-2026
Styremedlem	Nils A. Olofsson	Christian Michelsens gate 6	2024-2026
Styremedlem	Paul Widegren	Christian Michelsens gate 8	2024-2026
Varamedlem	Bjørnar Johannessen	Tromsøgata 40	2024-2025
Varamedlem	Mette Kvåle	Christian Michelsens gate 8	2024-2025

I henhold til vedtektene, velger styret selv sin leder.

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
A/S RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

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

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:

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

Selskapets formål er å drive eiendommer i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7.13 Prokura

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

HUSORDENSREGLER

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.03.21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

BALKONGER

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

OPPUSSING & STØY

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

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

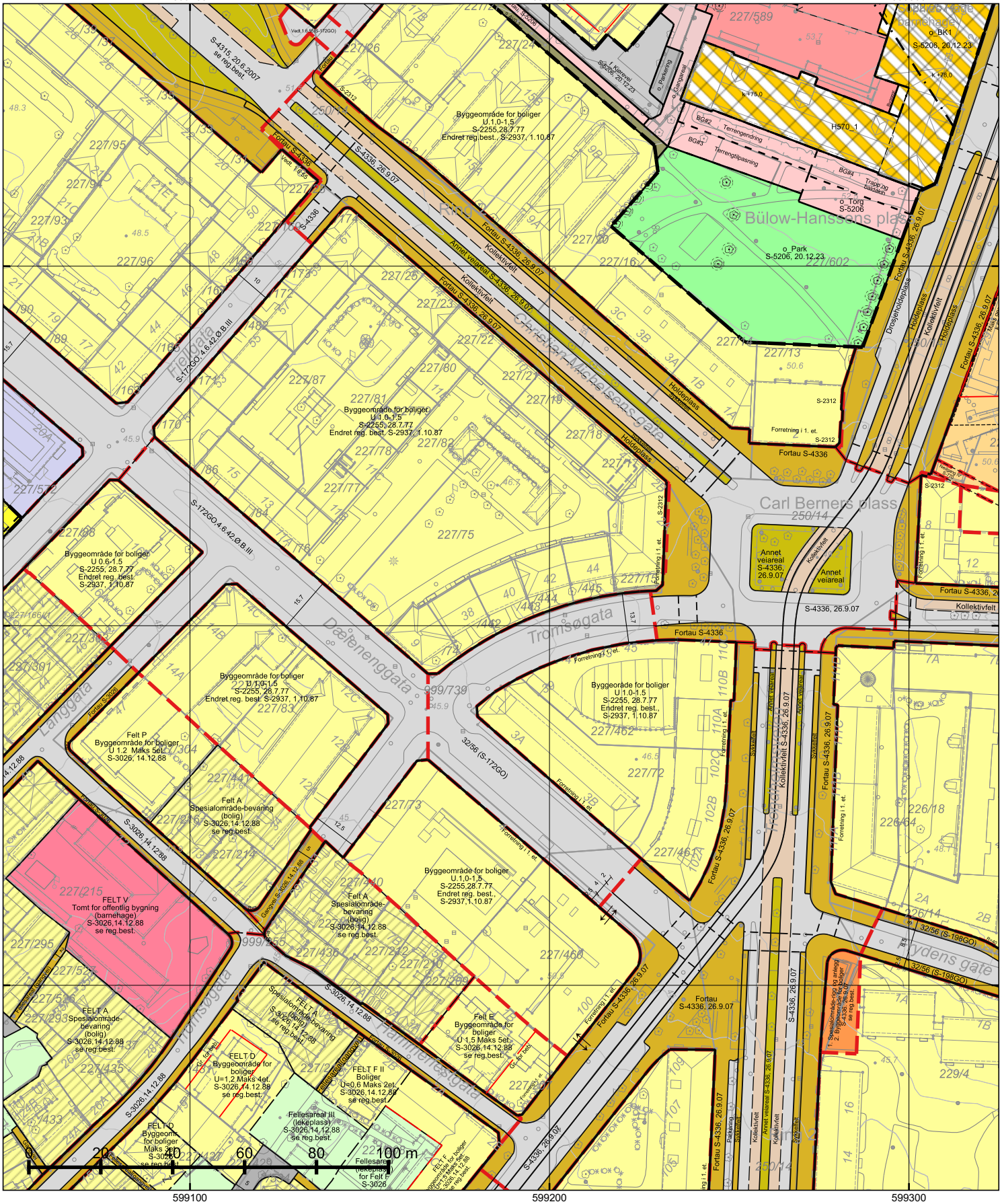
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132173/ 86494590
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004605
Adresse: TROMSØGATA 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/443

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132173/ 86494590
Adresse: TROMSØGATA 40
Gnr/Bnr: 227/443

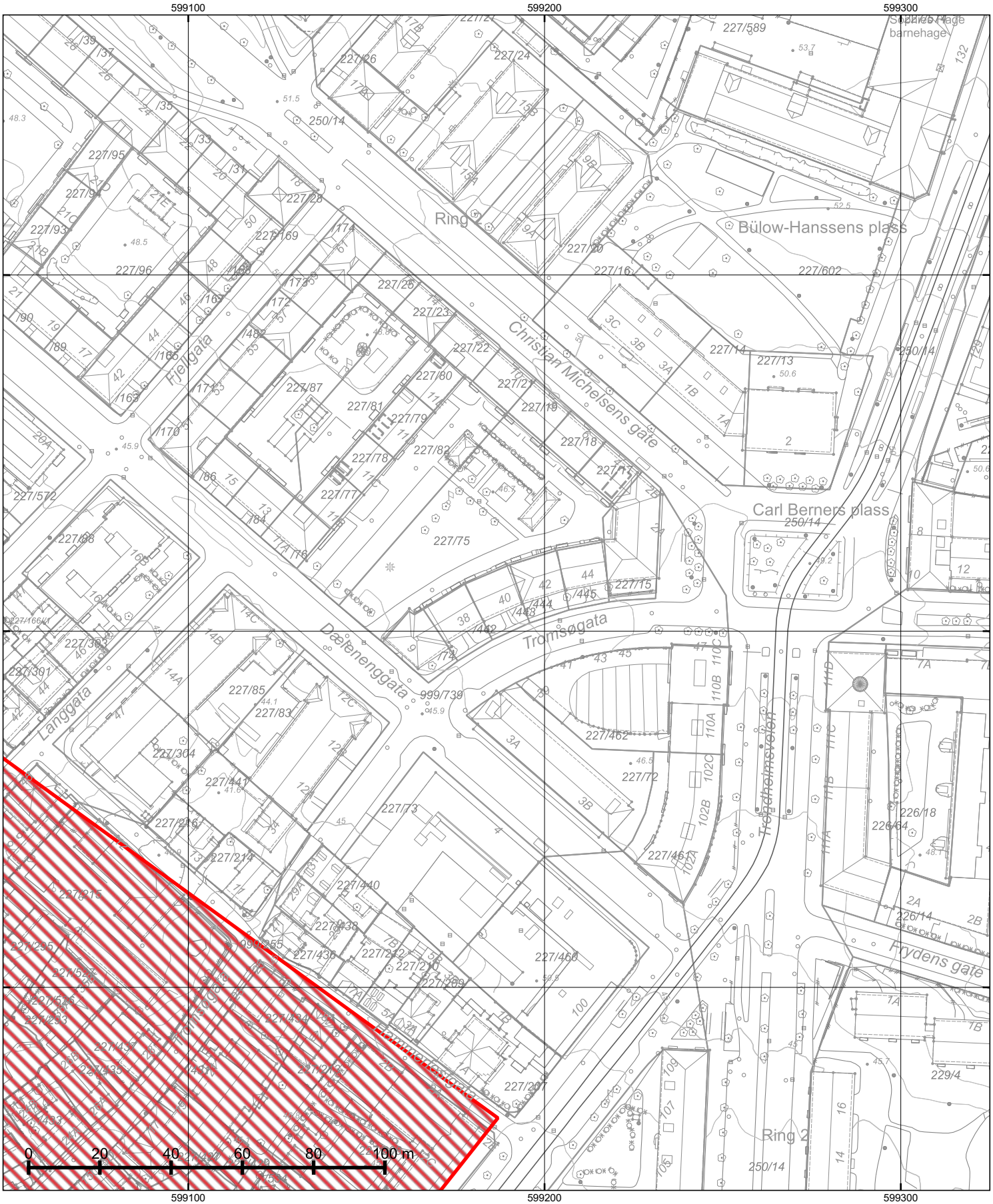
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004605
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

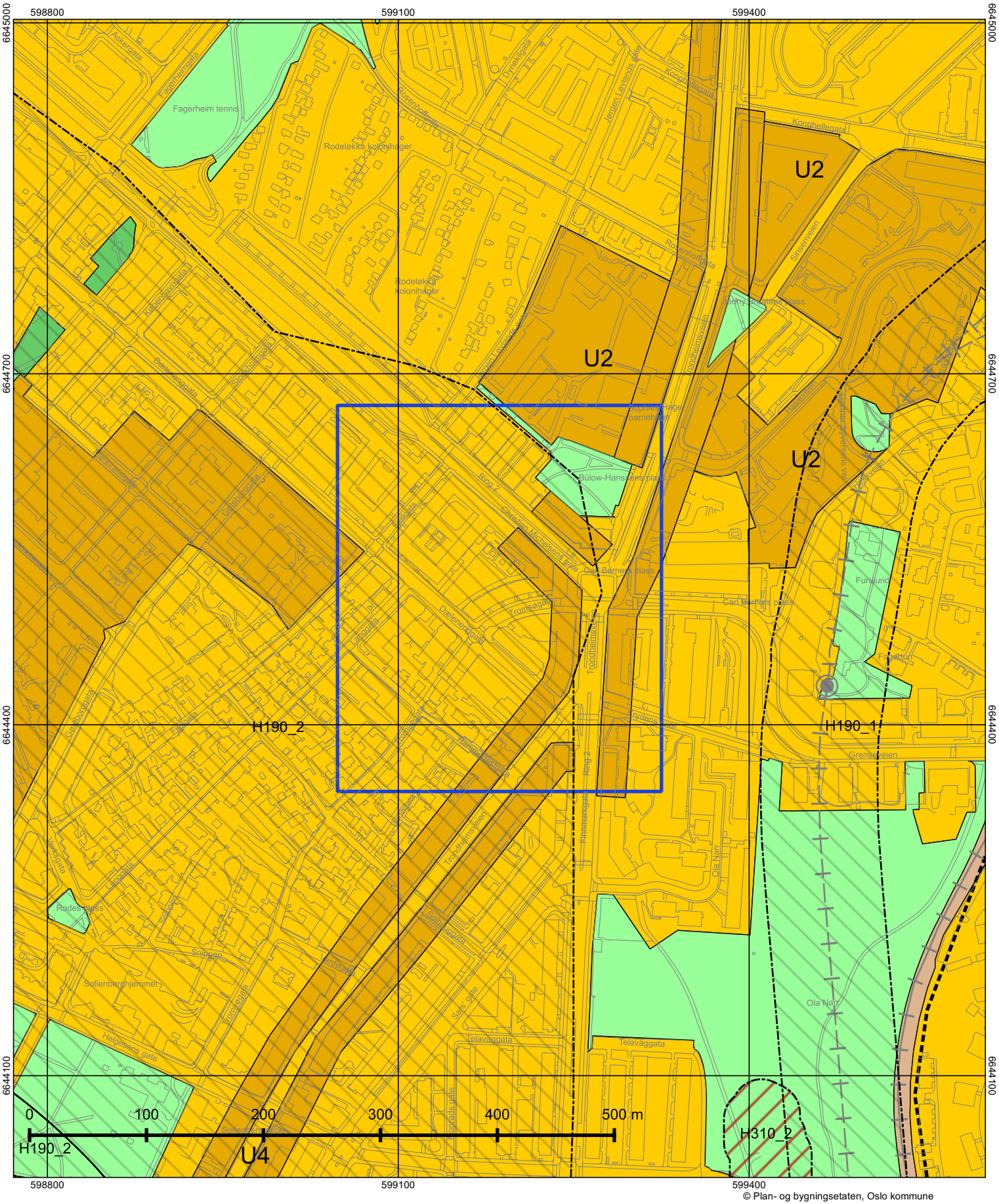
Dato: 08.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132173/ 86494590
Adresse: TROMSØGATA 40
Gnr/Bnr: 227/443
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004605
Kommentar:

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


598800
599100
599400
6645000
6644700
6644400
6644100
U2
U2
U2
H190_2
H190_1
H310_2
U4
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Fagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Sophies barnehjem
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
Carl Berners plass
Furulund
Fagerlund
Grensveien
Ola Narr
Ola Narr
Telavåggata
Telavåggata
Sofienbergparken
Sofienberghjemmet
Rodeløkka
Ring 2
Trondheimsveien
Tromsøgata
Dalsbergstien
Kongsveien
Kongsveien
Sisseveien
Jerven Lavlands gate
Rosenhoffgata
Dyrekleggata
Askergata
Kolstadgata
Dalsbergstien
Gydas vei
Helgesens gate
Sofienbergparken
Rodeløkka
Rodeløkka
Rodeløkka

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Monica Kristiansen
TROMSØGATA 40

Dato: 08.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494590
7929585

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 443

Vi viser til bestilling av 20240708 for TROMSØGATA 40.

GNR. 227 BNR. 443

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1934.

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

215 m²

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

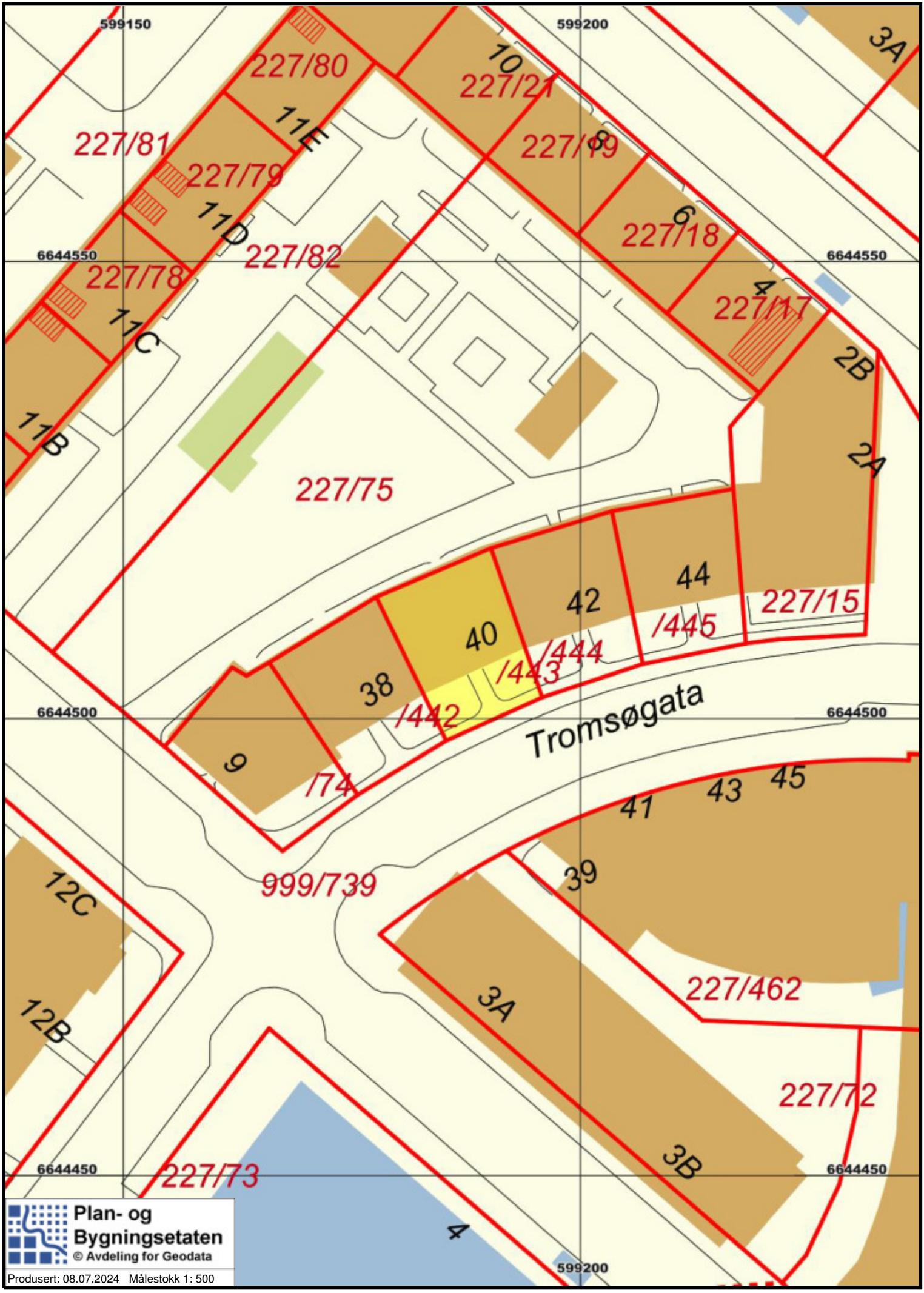
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599150
599200
6644550
6644500
6644450
227/80
227/81
227/79
227/78
227/82
227/75
227/21
227/19
227/18
227/17
227/15
227/462
227/72
227/73
999/739
11E
11D
11C
11B
12C
12B
10
8
6
4
2B
2A
3A
3B
44
42
40
38
9
/445
/444
/443
/442
/74
Tromsøgata
45
43
41
39
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.07.2024 Målestokk 1: 500

EXDOC
(UATTESTERT) - 1933

Anmeldelse.
Tegninger. N.L.

BYGNINGSCHEFEN
Rj. No. 1216
33.
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 4b Ringgt. blokk 47-51

Indlevert 15/7.33 Attestert

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

Kristiania den 17de juli 1933

Olaussens.

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

Sendes Hr. reguleringschefen.
Anmeldelsen omfatter ogsaa en del af nr. 100 Trondhjemsveien (se bl. 1).

Oslo opmålingsvesen 20/7 -1933

H. C. Ellingsen
Ellingsen.

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

R.

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

Oversendes herr vannverkssjefen.-

Reguleringa- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl.l med blått.-

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

REHABILITERING AV 8 PIPELØP - FERDIGATTEST

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

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

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

Ferdigattest – Tromsøgata 38, 40, 42 og 44

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

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

Klagefristen er tre uker

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

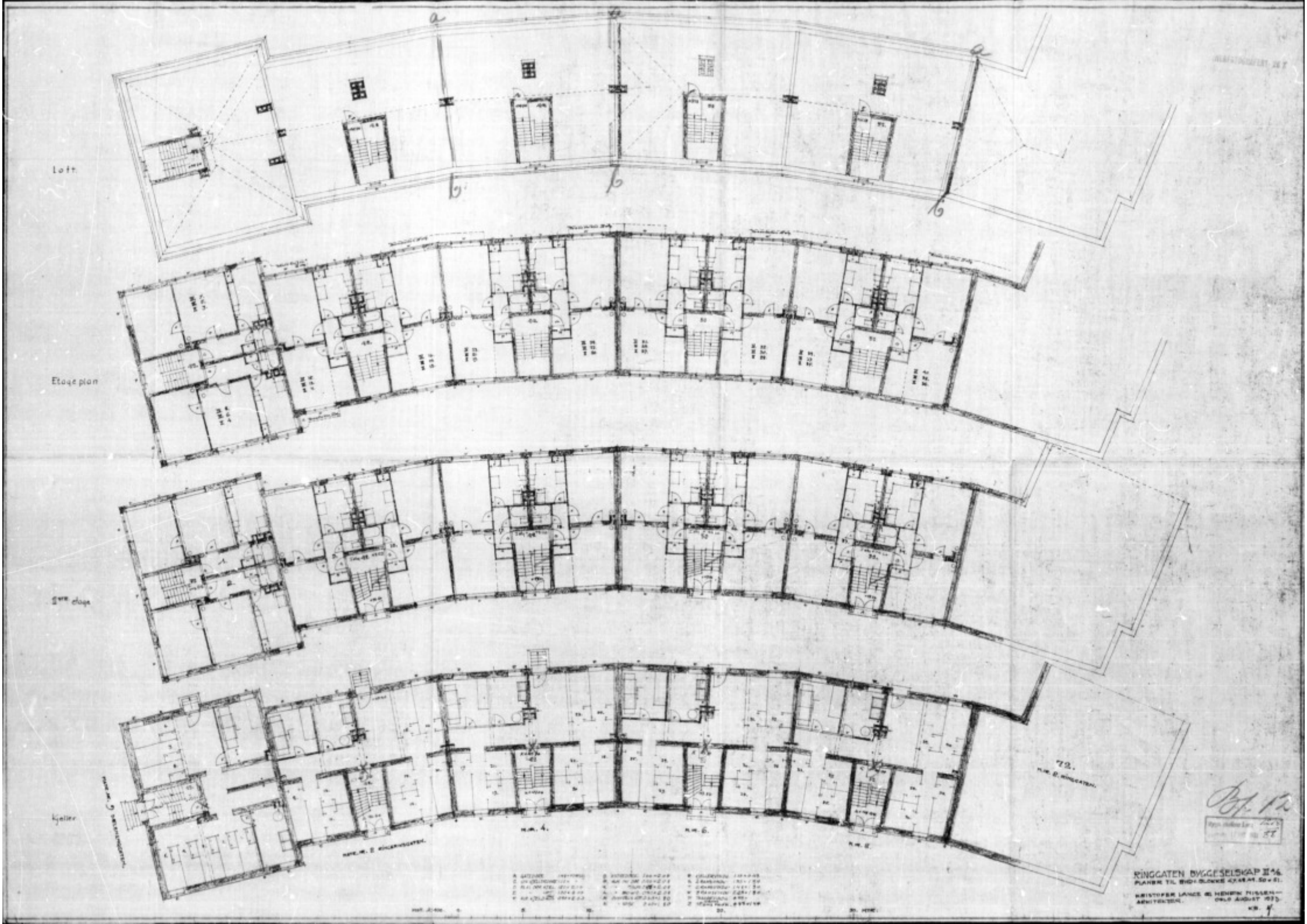
Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

ORIGINALE BYGGETEGNINGER


Loft
Etage plan
2den etage
Kjeller
a
b
72.
RINGGATEN BYGGESELSKAP II A/S.
PLANER TIL 8HØI-BLOKKE 4X48 M. 50+61.
KRISTOFER LANGE OG HENRIK NISSEN
ARKITEKTER.
OSLO AUGUST 1913.
KB. 4

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tromsøgata 40
Aksjebrevnr. 433-456 Orgnr. 831025522 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0531

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater