PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

TROMSØGATA 42

Tilstandsrapport

Tromsøgata 42, 0565 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 444

Aksjenummer 625-648

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 20.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26330 **Eiendomsverdi ref nr:** PE1450

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, sentralt beliggende i attraktivt og populært boområde på Rodeløkka, bydel Grünerløkka i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2012 i regi av eier.
Profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2012, i regi av eier.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbar glassdør og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra soverom til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

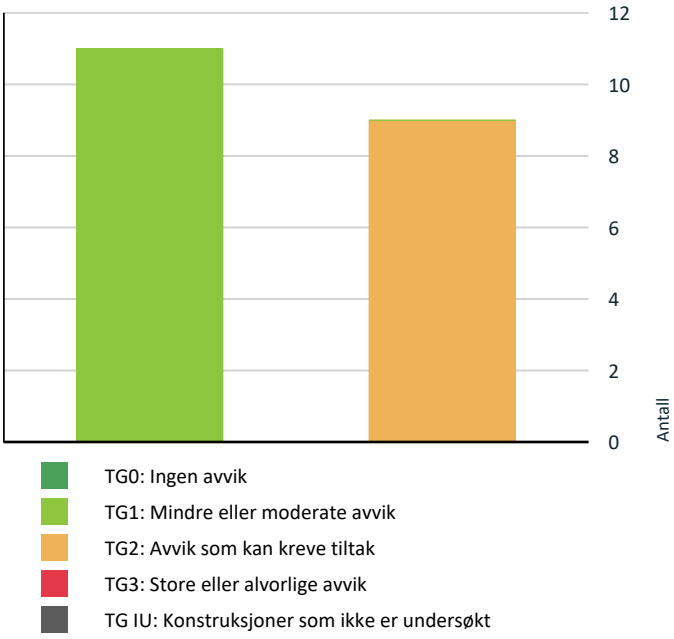
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.
Tregulv i stuen av tildekket med papp på befaring.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 2.ETASJE:



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2008 og 2023.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong.
Balkong er oppført i fastmonterte stålkonstruksjoner til yttervegg.
Balkongen er oppført med stålramme og stålgelendre. Balkongdekket er belagt med tretremmer.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i malt betong.
Fliser i inngangsparti.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger forblendet med spekkmurt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med takstein.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1934 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

3-stavs parkett på soverom.
Laminat gulv i entrè/gang og kjøkken.
Ellers tregulv.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
Malt panel, strie og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.
Oppforet gulv med trolig tilfarere og tregulv.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i stuen og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og

redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Opplyst av selger:
Pipefiks renoverte pipeløp i 2023. Ny vifte i toppen av pipeløp montert i 2025 i regi av aksjelag, etter noe tilsig av røyklukt i leilighet når nabo i underetasje fyrte. Utbedring har fungert fint ved fyring fra nabo i 2026.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplyst av selger:
Sølvkre, sporadisk observert på bad

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygdskap i entrè/gang.
Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2012.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er forelagt dokumentasjon på utført arbeid.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,34 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger.
Det er også påvist åpning i vegg ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader/ evt setningsskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fuger bør skiftes ut.
Rørgjennomføring bør tettes for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 15 mm. og topp membran ved terskel målt til ca. 30 mm.
Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

På befaring ble det påvist ett lite hakk i gulvflis ved sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran i sluk og ved terskel.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassdør, hjelpesluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist riss/avskallinger på toalett.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Tilstandsrapport

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2012, opplyst av eier.
Profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Noe slitasje, svelle merker i benkeplate, samt kasse ved kum.
Det bør påregnes utskiftning av deler av innredning.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.
.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.
Inspeksjonsluke.

–

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.
Det anbefales å montere ett fordelerskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

–

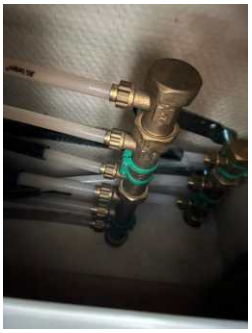
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist at det mangler tettemuffer i ende av vannrør, avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tettemuffe i rørende innebærer at røret ikke er forskriftsmessig avsluttet, noe som kan gi utilsiktet lekkasje eller fuktinntrengning ved trykksetting eller bruk av anlegget. Det anbefales at forholdet utbedres av godkjent rørlegger snarest, ved montering av korrekt tettemuffe/endeavslutning tilpasset rørtype og dimensjon. Inntil utbedring er utført bør det vurderes om røret er i aktiv bruk, og eventuelt stenges av for å redusere lekkasjerisiko.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2012

Tilstandsrapport

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entrè/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Opplyst av selger:
Oppgradring av EL-anlegg gjennomført av Boligelktrikeren i 2026. Nye sikringer, nytt termostat bad. Nye spottere og dimmere på baderom og under kjøkkenskap.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

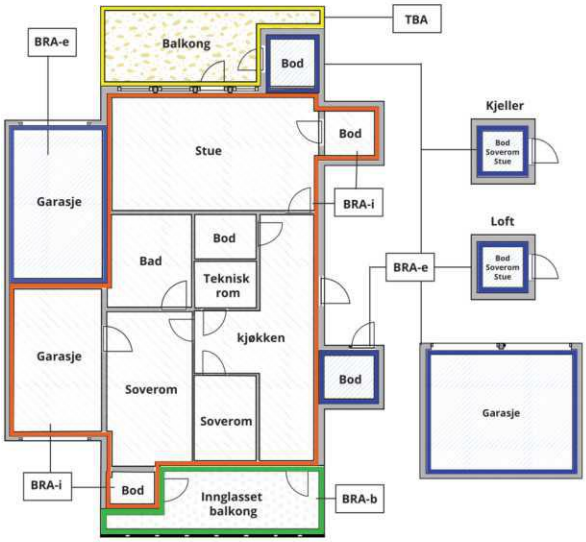
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
2. Etasje	55			55	4
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**55**	**8**			**4**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra soverom til balkong med gulvareal på ca. 3,8 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 10 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 6 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
Leiligheten er målt til 55,4 m²

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp. På bakgrunn av leilighetens utforming er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2022: Malt vegger i gang og på kjøkken. Malt kontrastvegg på soverom.
2023: Nye vinduer på kjøkken og i stue. Firmaet Palmgren i regi av aksjelag.
2023: Renovering av pipeløp - Peisfiks i regi av aksjelag
2023: Nytt Ildsted - Peisfiks
2026: Oppgradering av El-anlegg og nye sikringer- Boligelektrikeren
2026: Nytt digitalt termostat bad - Boligelektikeren
2026: Nye spotter og dimmere på bad - Boligelektrikeren
2026: Ny belysning under kjøkkenskap - Boligelektrikeren
2026: Slipt originalt gulv i stue og spisestue. Norgulv AS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Truls Klovland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	444		0	217.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tromsøgata 42

Hjemmelshaver
As Ringgaten Byggeselskap Iii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
27/AS Ringgaten Byggeselskap Iii	831025522	27	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Truls Klovland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesgjeld	
625-648	135 719	*14.09.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, sentralt beliggende i attraktivt og populært boområde på Rodeløkka, bydel Grünerløkka i Oslo.
Gangavstand til alle servicefasiliteter som tilbys på 'Løkka' og Torshov.
Kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, caféer og Grünerløkkas yrende uteliv.
Ringen senter ligger like ved og kan by på kino, butikker, treningssenter og flere gode spisesteder.
Parker som Sofienbergparken, samt populære og ærverdige Birkelunden ligger i nærheten i tillegg til fine turmuligheter langs Akerselven.

Om tomten

Felles eiet tomt på 217,6 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 480,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76464907			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.09.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.09.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. sms.

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260264
Addresse	Tromsøgata 42		
Postnr.	0565	Sted	OSLO
Selgers navn	Truls Klovland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

20 Februar 2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

21494938

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering og utvidelse av bad i 2012Se ferdigattest.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Se ferdigattest bad og dok. fra VVS-gruppen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se ferdigattest bad og dok fra VVS-gruppen

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se ferdigattest bad og dok fra VVS gruppen.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler i 2012, i forbindelse med totalrenovering. VVS-gruppen.Boligelektrikeren skiftet termostat bad og nytt sikringsskap i 2026. Dok i Boligmappe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest bad. Dok fra VVS-gruppen.Dok fra Boligelektrikeren

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hadde en periode med midlertidig fyringsforbud vinter 2025 grunnet dårlig trekk. Ble utbedret med ny vifte i pipeløp 2025, montert i regi av sameie.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Setningsskader i en annen oppgang i borettslag. Husker ikke hvilken.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer i stue og på kjøkken skiftet i regi av borettslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i sameie. Firmaet het Palmgren

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering el-anlegg 2026. Nye sikringer, nytt termostat bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligelektrikeren.Dok i Boligmappe

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen 4 etasjer i sameie har utvidet leilighetene sine ved å ta en del av loft. Det er ikke en mulighet i nr. 42 grunnet pipeløp.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest på bad fra 2026

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighetene vendt ut mot Christian Michelsens gate skal bytte vinduer. Påvirker antakelig ikke leiligheter i Tromsøgata

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

McDonald's tar over lokaler over veien, ved siden av Samson bakeri. Parkeringsplasser utenfor Samson er pr. tid ikke mulig å benytte.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert sølvkre på våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Truls Klovland*

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Peter Hørte Lunde
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260264 . Vår ref.: 7203-1-27 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Ringgaten Byggeselskap Iii
Organisasjonsnr:	831025522
Aksjonær:	Klovland, Truls
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	27
Aksjeboenhetsnumer:	00057
Adresse:	Tromsøgata 42, 0565 OSLO
Aksjenummer:	625-648
Gnr.	227
Bnr.	444

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207507113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo:	1 428 534,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208205382

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo:	8 229 109,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 479,55,-
Herav:

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 076,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 603,-
Annen formue:	42 854,-
Gjeld:	141 839,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207507113
Restsaldo:	21 644,45
Kapitalkostnader:	698,02
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208205382
Restsaldo:	114 074,94
Kapitalkostnader:	799,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135 719,38,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7203
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Velkommen til årsmøte i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Tromsøgata 22C, 0566 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vinduer mot Ring 2
8. Endring av husordensreglement
9. Utrede gjerde og port mot Dælenenggata
10. Forslag til generalforsamlingen
11. Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer
12. Fjerne vifte og fikse pipeløp
13. Vinduer CM
14. Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Even Ulsnæs er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7203 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 155 000

Sak 7

Vinduer mot Ring 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at vinduene ble byttet i aksjelaget i regi av Palmgren i 23/24 har lydisoleringen mot Ring 2 blitt vesentlig dårligere. Aksjelaget har gjennomført en måling gjort av firmaet Omega Akerholdt AS der rom med gamle og nye vinduer ble sammenlignet. Rapporten konkluderte med at lydnivået har økt med ca 6 desibel etter innsetning av nye vinduer. De slår fast at det regnes som en signifikant økning som er godt hørbar.

Det betyr at beboerene med vindu mot Ring 2 har gått fra en situasjon der de hadde vinduer som blokkerte all annet en ekstraordinært høy støy, som utrykningskjøretøy og lignende, til en situasjon der de hører prat fra fortauet, busser og alt av biler som kjører forbi. Spesielt i de laveste etasjene et lyden svært merkbar. Mer eller mindre alle leilighetene mot Ring 2 har soverom vendt mot gaten. Dette går derfor ut over nattesøvnen.

For de restendende vinduene som ble byttet i aksjelaget ble vinduer som dempet 28 desibel erstattet med vinduer som demper 34 desibel. Det har ikke blitt gjennomført lydmåling av disse vinduene og ettersom alle vinduene ble byttet så er det ikke mulig å gjøre nå. Men i utgangspunktet har om lag halvparten av aksjelaget fått en teoretisk forbedret lyddemping på 8 desibel, den faktiske forbedringen kan være lavere, og om lag halvparten fått en forverret lyddemping på 6 desibel.

Resultatet av vindusutskiftningen er altså at en vesentlig andel beboere har fått betydelig dårligere vinduer en vi hadde, noe som går ut over livskvaliteten og potensielt verdien på leilighetene ved et salg.

Dagens styre overtok saken om vinduene på et tidspunkt der arbeidet var ferdiggjort og aksjelaget lå i konflikt med Palmgren om hvem som hadde ansvar for at lyddempingen var blitt vesentlig dårligere. Konflikten hadde utviklet seg slik at de kun kommuniserte gjennom sin advokat. Styret brukte hele 2024 og starten av 2025 på å løse konflikten med Palmgren og å få dem til å gjennomføre reklamasjonsarbeid på skader og mangler etter vindusutskiftningen.

I denne prosessen hadde styret bistand fra advokat, som det ble redegjort om på forrige generalforsamling. Rådet fra advokaten var at det mer sannsynlig at vi ville tape enn å vinne en eventuell rettssak, blant annet på bakgrunn av valgene styret som var ansvarlig i prosessen med å inngå avtalen med Palmgren hadde tatt og at vi hadde ansvar for at resultatet ble som det ble.

Det er altså aksjelaget som har sviktet og som sitter på ansvaret for at lyddempingen er forverret.

På bakgrunn av dette vedtok generalforsamlingen i 2025: "Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler."

Det er altså ingen tvil om at aksjelaget skal rydde opp og sørge for at alle beboere har adekvat lyddemping.

Det sittende styret ønsker likevel å løfte en sak om det til generalforsamlingen på nytt da kostnaden er på et slikt nivå at vi mener generalforsamlingen på nytt bør ta stilling til saken.

Styret har fått utredet to alternativer.

1. Installere varevinduer samt rette opp i manglende lydisolering i fugene rund vinduene.

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

Varevinduer er det billigste alternativet. Men det å installere varevinduer alene vil ikke løse lydutfordringene da lydfugen som er lagt rundt vinduene mot Ring 2 ikke er lagt på en måte som isolerer godt nok. Disse må derfor også legges på nytt. En risiko ved denne løsningen er at det å jobbe rundt allerede installerte vinduer gjør arbeidet med lydfuging vanskeligere å gjøre helt korrekt. Vi har gjort et forsøk på et vindu der lydfugen ble byttet ut, dette førte ikke til noen merkbar bedring i lyddempingen.

Det å bytte vinduer vil være det beste alternativet, men det er også dyrere. Ved å bytte vinduene vil vi få bedre vinduer som isolerer lyd bedre, vi vil også sikre at lydfugen blir lagt helt korrekt. OBOS prosjekt som er vår rådgiver i denne prosessen peker også på det å bytte vinduer som det beste alternativet.

Vi har fått pris på å bytte vinduer på i underkant av 1 700 000 kr. Pristilbud på å innstalere varevinduer er på i underkant av 1 100 000 og å bytte lydfuger har vi fått et prisestimat på om lag 350 000 kr. Å bytte vinduer vil basert på tilbudene vi har fått inn fra en leverandør altså være noe dyrere men prisdifferansen er ikke veldig stor. Disse prisene kan endre seg når vi legger oppdraget ut på anbud om generalforsamlingen vedtar å gå for en av løsningene og styret til gjøre alt vi kan for å holde prisene nede, så langt det ikke går ut over kvaliteten på det vi får levert.

Styret foreslår å gå for alternativet som er å bytte vinduene. Det er svært leit å bytte vinduer som kun er 2 år gamle. Men basert på en totalvurdering mener vi det er den beste og tryggeste løsningen som sikrer oss et godt resultat og at alle beboere har nødvendig støydemping.

For å holde kostnadene nede vil vi ikke prioritere ting som vendbare vinduer dersom det er fordyrende. Vi vil også søke å finne et nivå som er akseptabelt lydisloreringsmessig. Altså bedre enn i dag, men kanskje ikke like godt som vi hadde før utskiftning av vinduene. Men at dersom enkelte beboere ønsker enda bedre vinduer så skal de kunne velge det mot å dekke mellomlegget av egen lomme.

Styret opplever at den mest rettferdig måten å gjøre det på er å sørge for at alle beboerene har adekvat lydislolering, men at de som ønsker bedre enn det betaler selv, og anbefaler generalforsamlingen å gå for en slik løsning.

Det første som skjer dersom generalforsamlingen vedtar styrets anbefaling er at jobben blir lagt ut på anbud. Vi vil i samarbeid med OBOS prosjekt hente inn priser og gjøre en vurdering av tilbud. Dette estimerer vi at vil ta ca 4 til 6 uker. Når vi har valgt leverandør må det sendes søknad til kommunen om å gjennomføre tiltaket. Behandlingstiden på slike saker er 3 uker. Når søknaden er godkjent vil arbeidet starte så snart leverandør har mulighet. Det vil være viktig for styret at arbeidet starter så snart som mulig da vi allerede har ventet nesten 2,5 år på å få dette ordnet.

Styret ser fram til en god diskusjon på generalforsamling og håper at vi med dette vedtaket kan avslutte denne leie saken en gang for alle og sørge for at alle beboerene har leiligheter de kan leve godt og trives i.

Styrets innstilling

Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

Forslag til vedtak

Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

Sak 8

Endring av husordensreglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har for noen år siden installert et felles brannvarslingsannlegg i aksjelaget. Vi har opplevt at beboere i forbindelse med oppussing har midlertidig koblet fra anlegget og i enkelte tilfeller ikke koblet det på igjen. Utkoblede anlegg gir avvik på brannvarslingsannlegget. Dersom vi får for mange avvik risikerer vi at forsikringa blir dyrere. Styret foreslår derfor å legge inn et punkt om at alt arbeid som innebærer endring på eller midlertidig utkobling av brannvarslingsannlegg må godkjennes av styret.

Styrets innstilling

Nytt punkt legges inn i husordensreglementet: Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

Forslag til vedtak

Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

Sak 9

Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i mange år vært diskutert å gjerde inn bakgården mot Dælenenggata. Det har ikke blitt fattet et vedtak for eller mot i nyere tid og det har vært og er uenighet om tiltaket - både innad i aksjelaget og blant naboene vi deler bakgården med. Enkelte beboere er for og enkelte beboere er mot. Styret ønsker å løfte saken til diskusjon da det kom opp i innsendte forslag og enkelte i styret ønsker å undersøke muligheten for inngjerding videre. Det er uenighet innad i styret om dette er noe vi skal jobbe med og styret legger derfor frem en delt innstilling.

Flertallets innstilling

Flertallet i styret ønsker å løfte saken til generalforsamlingen for å undersøke den prinsipielle interessen for inngjerding av bakgården. Det er flertallets oppfatning at inngjerding kan bidra til å begrense uønsket ferdsel i bakgården - både til fots og med kjøretøy. Vi ser på det som et tiltak mot uønsket parkering og opphold, og som vil øke terskelen for å ta seg inn i bakgården. Det er ikke et ønske om å stenge bakgården for adkomst, men å løse dette med for eksempel en ikke-låsbar port; noe som i flertallets syn er forenlig med prinsippet om "åpen

bakgård". Som det beskrives i mindretallets innstilling vil utredningen avhenge av våre naboers interesser. Selv om de tidligere har vært imot forslaget mener flertallet i styret at det kan bli aktuelt å reise spørsmålet igjen, da omstendigheter har endret seg siden sist (styrenes sammensetning, forestående McDonald's-utbygging m.m.). Det vil også være mulig å vurdere port/gjerde kun på Ringgaten 3 sin innkjøring, selv om Ringgaten 2 ikke skulle ønske dette på sin side. Det understrekes derfor at det ikke stemmes over OM vi skal sette opp et gjerde, men hvorvidt vi ønsker å vurdere muligheten.

Mindretallets innstilling

Mindretallet i styret ønsker ikke å bruke tid på å utrede å sette opp gjerde mot Dælenenggata. Dette skyldes delvis fordi mindretallet av prinsipp er imot å stenge oss inne og prinsipiell tilhenger av en åpen bakgård. Det skyldes også at mindretallet vurderer at det vil være bortkastet tid å jobbe med. Vi er tre aksjelag som deler på bakgården og har bruksrett. Vi eier ca 2/3 av bakgården, inkludert veien nærmest Tromsøgata. Ringgata 2 eier ca 1/3 inkludert den andre veien. Skal vi gjøre et tiltak som inngjerding krever det enighet mellom aksjelagene. Ringgata 2 har hele veien vert veldig tydelig på at de ikke ønsker å sette opp gjerder. Seinest for et par uker siden sendte et styremedlem hos oss en forespørsel om de ønsket å se på tiltak som kan hindre at uvedkommende går inn i vår bakgård om natten. Forespørselen ble avvist. Det er altså per dags dato ikke noe felles ønske om å etablere gjerde, ettersom vi må være enige betyr det at det ikke vil være mulig å bygge gjerde. Mindretallet mener at det er lite hensiktsmessig at styret skal jobbe for noe vi ved ikke er realistisk å gjennomføre. Og tror det eneste mulige utfallet av å vedta at styret skal jobbe videre med saken er å skape falske forventninger hos de hos oss som ønsker å etablere gjerde.

Styrets innstilling

Flertallet innstiler på å vedta forslaget om at styret skal jobbe videre med å etablere gjerde mot Dælenenggata.

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken om å etablere gjerde mot Dælenenggata

---

Sak 10

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Erlend Reiersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en

neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

Forslag til vedtak 1

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 11

Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Forslag fremmet av:
Torbjørn Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er avgjørende.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

Styrets innstilling
1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

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

- For Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer
- Mot Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

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

1. Forslagene oversendes det nye styret for vurdering og samordning med budsjett og driftsplaner for 2026.
2. Forslagene avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 12

Fjerne vifte og fikse pipeløp

Forslag fremmet av:
Kim Stokkedalen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viften som er montert på taket i NR 42 fungerer ikke som den skal. Den suger alt for kraftig. Blir iskaldt i leilighet da den skaper undertrykk og suger luft fra ventilasjonen på badet

Styrets innstilling

Det er installert vifter i tre pipeløp på grunn av at beboere opplevde at det kom røyk inn i sin leilighet når beboere i samme oppgang fyrte. Viftene har løst det problemet. Dersom man fjerner vifta som forslagsstiller ønsker vil det ikke kunne fyres i noen av ovnene som er koblet til det pipeløpet. Vifta er justert ytterligere ned, noe vi håper vil løse problemet. Men styret ønsker ikke å fjerne viftene. Om dette blir vedtatt har ikke styret noe annet valg enn å innføre permanent fyringsforbud i de berørte leilighetene. Styret innstiller derfor på å avvise forslaget.

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

- For Fjerne vifte og fikse pipeløp
- Mot Fjerne vifte og fikse pipeløp

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

1. Fjerne vifte og fikse pipeløp
2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 13

Vinduer CM

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Om kostnadene blir mye større en det som trolig var å forvente ønsker eg at det informeres om eller drøftes om at dette blir en urimelig høy investering for en halvpart av borettslaget.

Utred om det er gjennomførbart at beboere av CM betaler en egenandel for oppgradering av vinduene. Gitt at forutsetningene gir at kostnadene er urimelige høye. Drøft med utgangspunkt i vedtak fra forrige årsmøte.

Ønsket er at en fortsatt kan ha litt egenkapital og buffer fra salg av leiligheten fra forrige år.

Utgangspunktet for refleksjonen er at vinduene er levert med 38db demping mot 34 i tromsøgata. Det er altså allerede lagt i en større sum for bedre vinduer i CM enn TG. Til tross for den farsen det er blitt, på min vakt skal det også legges til.

Understreker at forslaget kan endres på av dere om dette oppfattes som helt urimelig eller et det kan passe inn som en sak som er til informasjon etter revidering.

Styrets innstilling
Det er vanskelig å behandle denne saken da forslaget ikke er særlig konkret. Styret har også fremmet en egen sak om vinduene mot Ring 2 og ser på det som mer hensiktsmessig at spørsmålet behandles i den saken.

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

- For Vinduer CM
- Mot Vinduer CM

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

1. At all kostnaden for oppgradering ikke dekkes 100% av borettslaget men at en fornuftig egenandel tilfaller beboerne. Ettersom eg ikkje har tall så veit eg ikkje ka "fornuftig" egenandel kan være.

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 14

Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Forslag fremmet av:
Øivind Jonassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

For snart to og et halvt år siden satte borettslaget inn vinduer mot Ring 2 med mangelfull støydemping. Mange av rommene som vender den veien kan ikke lenger brukes til å sove eller å oppholde seg i. Stua har derfor blitt både soverom og oppholdsrom og verandaen den viktigste kilden for frisk luft og nedkjøling av leiligheten (i sommerhalvåret står sola direkte på leilighetene hele dagen. De kan derfor bli svært varme). Vanlig lek og latter om kvelden er bare hyggelig, men fest og høy musikk samtidig med støy fra Ring 2, gjør at mange ikke har noe sted å trekke seg tilbake om kvelden for å roe ned eller gå å legge seg om man ønsker det. Vi har ikke lenger noen stille side. Jeg mener det er viktig at også vi som bor i leilighetene med ødelagte vinduer skal kunne ha et akseptabelt bomiljø og kunne glede oss til en rolig fredags- eller lørdagskveld. Jeg foreslår derfor at fester eller støyende arrangementer i bakgården kun tillates fram til klokka 20 alle dager. Forslaget er ikke ment å være permanent. Det er en midlertidig solidaritetshandling mellom naboer fram til styret har løst støyproblemene mot Ring 2 og soverommene våre kan tas i bruk igjen.

Styrets innstilling
Det er svært beklagelig at aksjelaget valgte vinduer og en løsning som førte til en vesentlig forverring av støydempinga mot ring 2. Styret har i de siste 2 årene jobba med å først løse konflikten med Palmgren, noe som tok tid og krevde vesentlig bruk av advokat da det var en komplisert sak, og på å finne en løsning på støyproblemene. Vi er nå i sluttfasen av det arbeidet og legger frem en sak for generalforsamlingen vi håper og tror vil løse støyproblemene.

Vi har stor forståelse for at det har vært og en vanskelig situasjon for de berørte beboerene. Men vi ser desverre ikke på de foreslåtte løsningene som gjennomførbare. For det første så er det tre aksjelag som bruker

bakgården. Vi kan kun regulere husordenreglene for våre 70 leiligheter, ikke de 140 andre. En midlertidig innstramming hos oss vil altså ikke nødvendigvis føre til mindre lyd fra bakgården. Vi ser heller ikke på det som en god løsning å innføre en regel om at det skal være ro å gården etter kl 20 og tror ikke det vil være en god løsning for aksjelaget som helhet. Vi ønsker altså ikke å innføre en regel, men vil oppfordere både egne beboere og akjelagene som deler bakgården med oss om å ta hensyn fremover.

Styret instiller derfor på å avvise saken.

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

- For Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal
- Mot Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

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

1. Jeg foreslår at det gjøres en midlertidig endring i husordensreglene våre for bruk av uteareal: "Det må være ro i gården etter klokken 20 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården".

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Styret til aksjelaget er regulert i §7.8 i vedtektene. Der står det:

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.

Ett styremedlem, Sunniva Yvonne Roux, ble valgt på generalforsamling in 2025 for 2 år og er derfor ikke på valg. De resterende styremedlemmene er på valg. Det betyr at det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Det ble på generalforsamlingen i 2025 vedtatt å gjøre et forsøk på å ha en valgkomite i aksjelaget. Styret har forsøkt å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, bland annet ved å i to omgangen be interessert melde seg i utsendelse til beboerne. Dessverre har ingen meldt seg, og vi har ikke kunnet sette ned en valgkomite.

Vi har også i siste utsendelse til beboerne bedt personer som ønsker å bidra i styret om å melde seg. Vi har fått nok kandidater inn til å fylle de plassene som skal velges.

Innstilling
Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer
Julie Sofie Hagen
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Ulsnæs
- Julio Gaston Fuentes Pacheco
- Paul Widegren

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

- Bjørnar Taraldsen Johannessen
- Julie Sofie Hagen

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Info om aksjelaget

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Even Ulsnæs Christian Michelsens gate 6
Styremedlem: Julie Hagen Tromsøgata 44
Styremedlem: Paul Ulf Mikael Widegren Christian Michelsens gat. 8
Styremedlem: Nils Alexander Olofsson Christian Michelsens gate 6
Styremedlem: Sunniva Yvonne Roux Tromsøgata 40
Varamedlem: Bjørnar Johannessen Tromsøgata 40
Varamedlem: Mette Kvåle Christian Michelsens gate 8

Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer

227 17 18 19 442 443 444 445 74 75

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styremøter

Det har vært gjennomført 11 styremøter i perioden. Mellom møtene har styret hatt kontinuerlig kommunikasjon over slack. Under følger en oversikt over de viktigste og mest tidkrevende sakene styret har jobbet med i perioden.

Overordna om arbeidet, hvor var vi, hvor er vi nå

Arbeid med økonomi

For et år siden meldte vi om at aksjelaget ikke var i en god økonomisk situasjon som en konsekvens av mangelfull økonomistyring over mange år. Ved flere anledninger hadde vi ikke nok penger på konto til å betale regninger. Styret har gjennom hele perioden jobbet for å få ned utgiftene og drive økonomisk forsvarlig samt jobbe for at aksjelaget i fremtiden skal ha nødvendig likviditet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og til å kunne møte uforutsette hendelser. Nå høster vi fruktene av dette arbeidet. Gjennom å få ned utgiftene, samt øke inntektene ved å prisindeksregulere fellesutgiftene, har vi fått kontroll på økonomien og gjennom salg av vaktmesterleiligheten har vi bygd oss opp en solid egenkapital.

Etter styrets vurdering kan aksjelagets økonomi nå friskmeldes. Men det vil være viktig med en god økonomistyring fremover for å opprettholde den solide økonomien.

Vinduer

Styret har i hele perioden jobber intensivt med problemene med støy etter utskifting av vinduene mot Ring 2. Arbeidet det siste året har dreid seg om å få Palmgren til å gjøre ferdig reklamasjoner samt jobbe for å finne en løsning som løser problemet. Se egen sak om vinduer mot Ring 2 for mer informasjon.

Ventilasjon

Ventilasjonen i leilighetene i aksjelaget er ikke god nok. Flere opplever for eksempel fukt på vinduene, noe som henger sammen med mangelfull ventilasjon. Det er gjennomført en befaring i noen utvalgte leiligheter. Befaringen viser at vi ikke får nok luft inn i leilighetene fra spaltene som er i vinduene mot bakgården. Befaringen viser også avik i samtlige leiligheter som ble befart. Det handler om feil ventiler, luftekanaler som er murt igjen og feil ved ventiler montert på bad.

Avvikene som er avdekket er ting vi som beboere selv er ansvarlig for å ordne opp i, og ved alvorlige avvik kan aksjelaget pålegge beboere å ordne opp i avviket. I samarbeid med OBOS prosjekt arbeides det videre for å finne en løsning på problemet med at vi får for lite luft inn i leilighetene.

Piper

Enkelte beboere har meldt at de får røyk inn i sin leilighet når de eller andre i samme oppgang fyrer. Dette skyldes enkelt forklart at trykket i pipa er lavere enn trykket i leiligheten. Dette kan skyldes bruk av ventilator i forbindelse med matlaging, lufteventiler og annet og henger antageligvis sammen med den mangelfulle ventilasjonen i leilighetene. For å løse problemet er det montert vifter i de berørte pipeløpene.

Fuktsikring CM8

Under Christian Michelsens gate er det betydelige mengder vann i grunnen, noe som fører til fuktskader i bygningskonstruksjonen. Et tidligere styre har installert elektroosmose i oppgang 4 og 6, men ikke i oppgang 8.

Etter at vi har konsultert OBOS Prosjekt og utredet saken videre, vurderes installasjon av elektroosmose som det mest kostnadseffektive alternativet. Elektroosmose fjerner ikke selve årsaken til problemet, men bidrar til å håndtere fukten. Et alternativ ville vært å grave opp Christian Michelsens gate for å drenere området, men dette er et omfattende og svært kostbart tiltak, og anses derfor ikke som hensiktsmessig – særlig med bakgrunn i at løsningen fungerer i oppgangene der den allerede er installert.

I andre kvartal 2026 vil styret starte arbeidet med å innhente anbud på installasjon av elektroosmose i Christian Michelsens gate 8.

Tak

Som et tiltak for å ivareta eiendommen og forlenge levetiden på taket har vi inngått en avtale med Solid Eiendomsservice AS. I henhold til avtalen skal de inspisere takene og utbedre eventuelle skader eller feil som avdekkes.

Solid Eiendomsservice var det rimeligste alternativet vi fant. Dette skyldes blant annet at de kan klatre ut via taklukene på loftene i stedet for å bruke lift.

I første omgang skal de gjennomføre en inspeksjon slik at vi får en tilstandsrapport. Deretter vil vi vurdere veien videre basert på funnene i rapporten.

I februar var Solid Eiendomsservice på eiendommen og monterte fuglebånd under taksteinene, slik at det ikke lenger er mulig for fugler å bygge reir under taket. I første omgang valgte vi å montere fuglebånd under takene

mot bakgården, samt rundt hele delen av eiendommen i Dælenenggata. Det er altså foreløpig ikke montert fuglebånd under takene langs Christian Michelsens gate og Tromsøgata.

Salg av vaktmesterleiligheten

Vaktmesterleiligheten ble solgt i september. Styret er veldig fornøyd med å ha fått landa det og leiligheten ble solgt for 3 350 000 kr, prisantydning var på 3 200 000.

Nye leverandører av vaktmestertjenester

I tråd med styrets fokus på å styrke selskapets økonomi valgte styret å avslutte eksisterende avtale med vaktmester da den vær svært dyr. Den nye løsningen sørget for at vi ikke lenger var bundet til faste kostnader for tjenester som enten var unødvendige eller som kunne utføres på dugnad. Det var etter styrets vurdering ikke økonomisk forsvarlig å fortsette med det kostnadsnivået vi hadde på vaktmester.

Vi inngikk deretter en avtale med Rene Bygårder via PHM, hvor vi kunne skalere ned omfanget og samle flere tjenester hos en leverandør, blant annet trappevask og matter. Vi var imidlertid ikke fornøyde med arbeidet som ble levert på grøntarealene, og etter sommeren 2025 valgte vi derfor å be PHM om en ny leverandør av tjenester.

I dag leverer Gårdreform disse tjenestene til oss, samt enkelte tilleggstjenester vi har sett behov for.

I tillegg er det gjort en del arbeid, særlig i området mot Tromsøgata. Her har Late Bloomer hjulpet oss med å fjerne en del av eksisterende beplantningen, samt rydde opp etter gravearbeidet kommunen gjorde i forbindelse med arbeid med strømforsyningen. Bakgrunnen for å fjerne beplantningen er blant annet at hjortesumak som var plantet der krever svært mye og kontinuerlig vedlikehold, noe som igjen førte til høye løpende kostnader. Det er i stedet plantet ny plen som vil begynne å vokse utover våren.

Fremtidig beplantning vil i størst mulig grad være basert på løsninger som krever lite vedlikehold, slik at vi kan holde de løpende kostnadene nede.

Setningsskader

Styret har jobbet med å få en oppdatert vurdering av skadeomfang og -utvikling av setningsskadene i DG9 og TG38. Etter å ha hentet inn tilbud fra flere firmaer engasjerte vi Sweco til å bistå oss med dette. Det ble gjennomført nye setningsmålinger og inspeksjoner. Sweco konkluderte i sin rapport med at det hadde vært neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og anbefalte at vi fortsatte å følge opp med jevnlige setningsmålinger og en ny tilstandsvurdering om 5 år.

I forlengelsen av utredningen besluttet styret å be om et kostnadsestimat og alternativer for refundamentering av byggene, slik at dette kan tas høyde for i langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Den estimerte kostanden for det rimeligste alternativet, stålpeler, var 2 240 000 eks. mva. - et langt lavere kostnadsestimat enn tidligere anslått. I tråd med anbefalingene avventes utbedring og programmet for jevnlig setningsmåling videreføres.

Det er også gjennomført kontroll av anlegget for korrosjonsbeskyttelse av eksisterende stålpeler under DG9/TG38. Kontrollen viste gode verdier og full katodisk beskyttelse, noe som viste at korrosjonsbeskyttelsen fungerer som den skal.

Vaskekjellere

Maskinene i vaskekjellerne våre begynner å bli gamle og krever mye vedlikehold. Det er dyre maskiner og servicen på dem er også svært kostbar. I perioden har styret forsøkt å erstatte ødelagte maskiner med vanlige husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. Dette har fungert greit etter vår vurdering.

Vi har også kartlagt hvor mange som bruker fellesvaskereiene, det er om lag halvparten som har brukt dem minst en gang i løpet av det siste året. Det betyr altså at halvparten av beboerne subsidierer bruk av

vaskemaskin for resten. Vi ser på muligheten for å ta betalt for bruk av fellesvaskeriene slik at de som faktisk bruker dem betaler for vedlikehold og utskifting av maskiner.

Parkering i bakgården

Dessverre respekterer ikke alle beboere parkeringsforbudet i bakgården. Enkelte beboere tar seg til rette og lar bilen stå i bakgården med jevne mellomrom, til tross for gjentatte beskjeder om at dette ikke er greit. Styret utforsker muligheten for å inngå en samarbeidsavtale med et firma som kan bøtelegge ulovlig parkerte bilen. Det er synd at vi må vurdere å gå til dette skrittet, men vi er redde for at om vi ikke tar tak i situasjonen vil det fort kunne skli ut med mer og mer ulovlig parkering.

Dugnad

Til årets dugnader vil det bli gjort noen grep som ivaretar grunnideen om at vi, gjennom egen innsats, skal bidra til å spare kostnader og vedlikeholde eiendommen.

Planen er å gjennomføre én dugnad på våren og én på høsten. Det vil være sesongbestemte oppgaver, i tillegg til oppgaver som kan utføres på begge dugnadene. Beboerne kan selv velge hvilken dugnad de ønsker å delta på – det er altså ikke slik at man må møte opp på begge, men man er selvfølgelig velkommen til å gjøre det hvis man ønsker.

Datoene er ennå ikke satt. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dugnaden nærmer seg.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble avdrag i 2025 med kr 589.133,-,

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.232.005,-

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og noe planlagt vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III
ORG.NR. 831025522, KLIENTNR. 7203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 580 676	3 276 675	6 154 000	3 810 549
Andre inntekter	3	3 371 829	84 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 952 505**	**3 360 675**	**6 154 000**	**3 810 549**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-27 917	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-198 000	-140 000	-155 000
Avskrivninger	14	-356 202	-356 226	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 512	-13 542	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-195 610	-188 085	-196 000	-204 820
Konsulenthonorar		-25 965	-33 756	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-552 442	-2 048 818	-276 500	-195 000
Forsikringer		-425 789	-369 310	-443 000	-496 160
Kommunale avgifter	8	-670 929	-626 758	-715 350	-778 895
Energi/fyring	9	-90 971	-101 232	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 519	-210 689	-213 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-290 082	-469 899	-323 000	-263 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 008 762**	**-4 644 233**	**-2 469 850**	**-2 506 875**
DRIFTSRESULTAT		**3 943 743**	**-1 283 557**	**3 684 150**	**1 303 674**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 917	64 524	0	0
Finanskostnader	12	-685 321	-733 373	-701 000	-701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-608 404**	**-668 849**	**-701 000**	**-701 000**
ÅRSRESULTAT		**3 335 339**	**-1 952 406**	**2 983 150**	**602 674**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-1 952 406
Reduksjon udekket tap:	3 335 339	0

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III
ORG.NR. 831025522, KLIENTNR. 7203

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 348 846	1 705 040
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler		0	4 000
Andre varige driftsmidler	14	0	8
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 395 846**	**1 756 048**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 970	16 666
Forskuddsbetalte kostnader		70 273	59 599
Driftskonto OBOS-banken		326 047	4 893
Sparekonto OBOS-banken		2 976 875	103 309
Sparekonto OBOS-banken II		1 344	138 870
SUM OMLØPSMIDLER		**3 425 509**	**323 337**
SUM EIENDELER		**4 821 355**	**2 079 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	172 200	172 200
Udekket tap	16	-5 787 150	-9 122 489
SUM EGENKAPITAL		**-5 614 950**	**-8 950 289**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 071 116	10 660 249
Annen langsiktig gjeld	18	171 685	171 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 242 801**	**10 831 934**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 426	70 628
Leverandørgjeld		114 657	76 130
Påløpte renter		3 421	50 982
SUM KORTSIKTIG GJELD		**193 504**	**197 740**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 821 355**	**2 079 385**
Pantstillelse	19	17 275 165	17 275 165
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2026
Styret i As Ringgaten Byggeselskap Iii

Even Ulsnæs /s/	Nils Alexander Olofsson /s/	Julie Sofie Hagen /s/
Paul Ulf Mikael Widegren /s/	Sunniva Yvonne Roux /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

Dugnad	49 000
Eiendomsskatt 1	507
Eiendomsskatt 2	507
Eiendomsskatt 3	507
Eiendomsskatt 4	507
Telia	208 421
Lån soilrør	185 963
Lån balkong	509 990
Trappevask	105 435
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 264
Grunnleie	2 522 103
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 580 676**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	80 400
Utleie av leilighet	52 900
Salg av vaktmesterbolig	3 238 529
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 371 829**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 872

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 512
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 512**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Palmgren	-148 282
Vinduer/dører - Viderefakturering beboere 24/25	197 677
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**49 395**
Drift/vedlikehold bygninger	-355 353
Drift/vedlikehold elektro	-12 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 443
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-39 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-552 442**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 028
Vann- og avløpsgebyr	-442 161
Feie- og tilsynsgebyr	-17 010
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-670 929**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 971
SUM ENERGI / FYRING	**-90 971**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-12 518
Diverse utstyr	-17 580
Lyspærer og sikringer	-2 971
Vaktmestertjenester	-105 060
Renhold ved firmaer	-86 569
Snørydding	-24 475
Andre driftskostnader	-14 540
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 872
Andre kontorkostnader	-1 031
Kontingenter	-2 200
Bankgebyr	-3 402
Øreavrunding	61
Velferdskostnader	-16 127
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-290 082**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 027
Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 581
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
Opptjente renter salg av vaktmesterbolig	3 363
SUM FINANSINNTEKTER	**76 917**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-128 995
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-551 500
Renter på leverandørgjeld	-4 826
SUM FINANSKOSTNADER	**-685 321**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1391	294 889	
Avskrevet tidligere år	-2 949	
Avskrevet i år	-2 919	
		289 021
Balkonger kostpris 2007/2008, avskrives over 20år	7 065 532	
Avskrevet tidligere år	-5 652 432	
Avskrevet i år	-353 275	
		1 059 825
SUM BYGNINGER		**1 348 846**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel 2		
Kostpris	20 001	
Avskrevet tidligere	-20 000	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 3		
Tilgang 2014	19 960	
Avskrevet tidligere	-19 959	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	24 974	
Avskrevet tidligere	-24 973	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel		
Kostpris	18 733	
Avskrevet tidligere	-18 732	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Kostpris	20 783	
Avskrevet tidligere	-20 782	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	30 445	
Avskrevet tidligere	-30 444	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	21 455	
Avskrevet tidligere	-21 454	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeapparat		
Kostpris	37 806	
Avskrevet tidligere	-37 805	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

Avskrivninger varige driftsmidler	-8
Avskrivning av bygget med 1%, jf note 13	-2 919
Avskrivning balkonger, jf note 13	-353 275
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-356 202**

NOTE 15
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.

NOTE 16
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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2016	-5 257 537	
Nedbetalt tidligere	3 102 231	
Nedbetalt i år	425 619	
		-1 729 687
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-4 892 760	
Tillegg 2024	-3 751 522	
Nedbetalt tidligere	139 339	
Nedbetalt i år	163 514	
		-8 341 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 071 116**

Begge lånene ble omfordelt etter ny brøk. Avdragene er derfor på 2 forskjellige kontoer.

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

Pantelån	10 071 116
TOTALT	**10 071 116**

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

Bygninger	1 348 846
Tomt	47 000
TOTALT	**1 395 846**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 45NLB-WCK5F-4827D-OPDWI-67JAJ-8XYQS

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 7203 **Selskapsnavn:** AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SVEINE PROSJEKTSTYRING AS
Steinliveien 1D
1185 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.09.2025
	201209350 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	TROMSØGATA 42	Eiendom:	227/444/0/0
Tiltakshaver:	Truls Klovland	Søker:	SVEINE PROSJEKTSTYRING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Tromsøgata 42

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 04.09.2025.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Truls Klovland, Tromsøgata 42, 0565 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

Troms off. 38-40-42-44.

1218/1933.

Kr. Vennesland.

Anmeldelse.
Tegningsr. N.d.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1218
33.
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

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

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

Olaussen.

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

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

Oslo opmålingsvesen 22/7 1933

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

R.

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

Oversendes herr vannverkssjefen.-

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

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

trukken byggelinje på sydvestsiden, og 0,88 m. tilbaketrukken byggelinje på nordöstsiden.- Ringeriksgaten er regulert 10.o m. bred med 4.o m. tilbakestrukken byggelinje på sydsiden, og 5 til 6 m. tilbaketrukken byggelinje på nordsiden.-

De anmeldte bygningsblokker er langs Ringeriksgaten vist anbragt i overensstemmelse med bebyggelsesplan vedtatt av reguleringsrådet 31/3-1932 mens bygningsblokk nr.47 mot Dælenengsgaten er vist med en större avvikelse fra denne plan.-

Den av reguleringsrådet samme dato vedtatte gesimshöide mot Dælenenggaten kote 59.74 er påfört oprisset bl.7.-

Dælenenggatens regulerte höide er i skjæringspunktet med Langgatens mittlinje kote 45,65. Herfra faller gaten med 1:443 efter mittlinjen til kote 45,3o på Trondhjemsveiens nordvestside.-

Ringgatens (erstatter) regulerte höide på Dælenenggatens nordöstside er kote 45,5o Herfra stiger den efter mittlinjen med 1:22,6 til kote 48,4o ved plassen på Trondhjemsveiens vestside.-

Fortågsstigningen i Ringeriksgaten er 6 cm. og i Dælenenggaten 10 cm.-

For ströket gjelder byggevedtekt 77, stadfestet av arbeidsdepartementet 6/7-1932.-

Oslo reguleringsvesen, den 24.juli 1933.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JN 002875 25.JUL.1933 RØRLEGGERAVD.

Th. Stang

Kst. bygningssjefen

Nic Hoels

Th.St./VH

J.nr.2875/1933. Matr.nr. Ringgaten 4B, blokk 47-51.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Oslo, idet man under henvisning til den oversendte bygningssak samt til vedlagte supplement til bygningsanmeldelsen, mottatt direkte fra ingeniørene Erichsen & Horgen, skal tillate sig å bemerke:

Kloakkanlegget må projekteres med flere uttrekk og med reglementert fall. Der er projektert anlagt 9" kloakk og 5" vannledning i Nye Ringeriksgaten.

Kjellergulvets høide kan ikke approberes förinnen nødvendige ledninger, under hensyntagen til foranstående punkt, er inntegnet i planene og nødvendige snitt er vedlagt.

Til disse tegninger innkommer, idag saken oversendt
vertfl. til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet
Oslo vann- og kloakkvesen, den 12. august 1933.

Th. Stenersen

Jnr. 828/33.

Overordnet Oslo Helseråd.

Oslo 16/8. 33

Ad: 4b Ringgate.blokk.47-51. Jnr. 828/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Samtlige leiligheter må forsynes med de nødvendige rum i henhold til § 108.

Tørkeloftene må få effektiv gjennomtrekk. De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C.rummene må få frisklufttilførsel. Kottene må ventileres.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd, den 25 august 1933.

Efter bemyndigelse.

Alfred Sundt

Sigurd Bay

Bl. 8-9

B. 828/33
26 AUG 1933

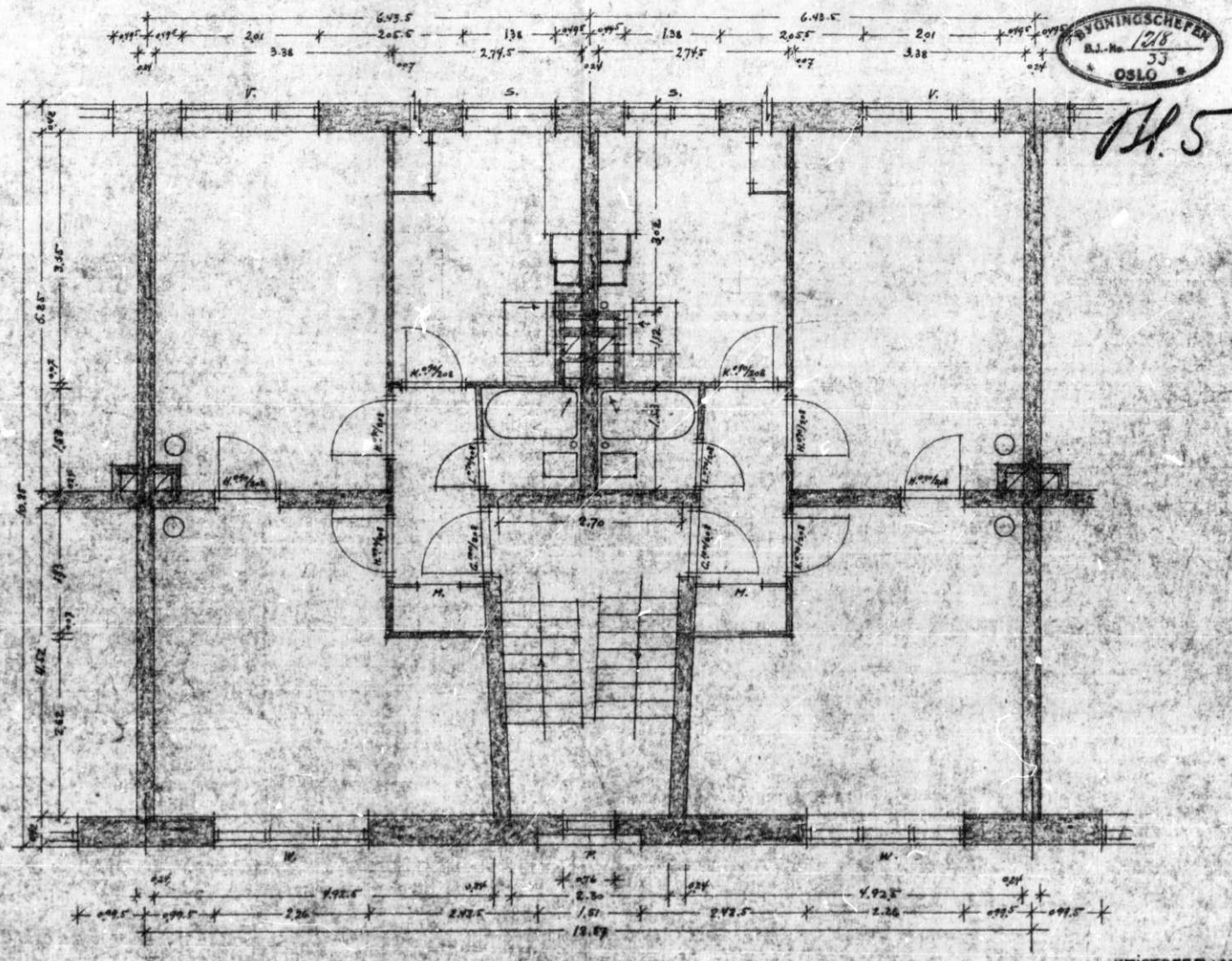
A.d. til innstilling
Oslo 28/8. 33

RINGGATEN BYGGESELSKAP A/s – PLANTYPE C – ETASJEPLAN – BL. 123.

BLOK: 60.61.62.63.65 × 66.

NEGFOTOGRAFERT - 19 X

6.



BYGNINGSCHEFEN
B.I.-No. 1218
33
OSLO

114.5

KRISTOFER LANGE.
HENRIK NISSEN.
ARKITEKTER.
OSLO, OCTOBER 1931.

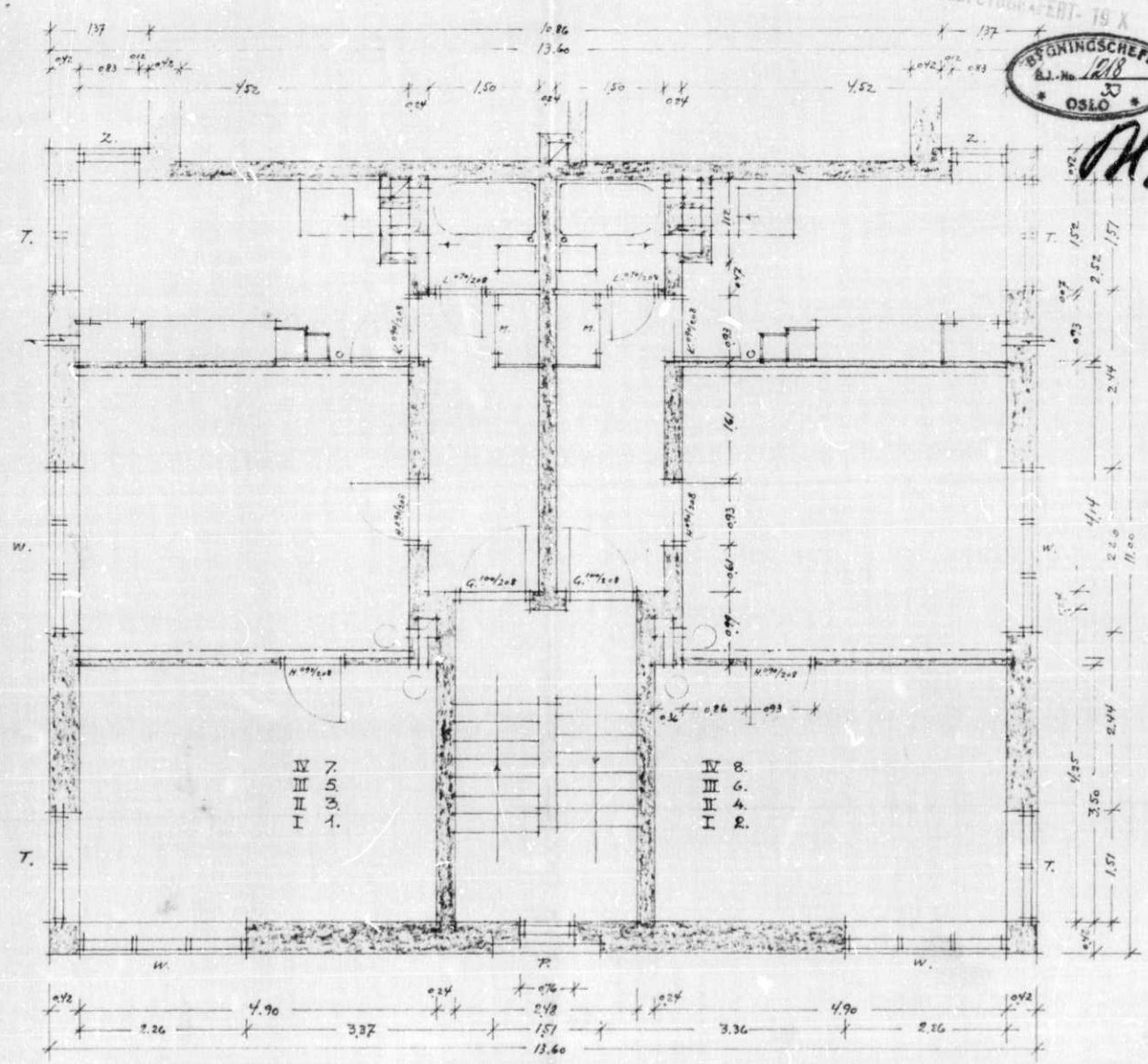
RINGGATEN BYGGESELSKAP A/S – PLANTYPE A2 – BLOK 47 – ETASJEPLAN – BL. 112.

REDFOTOGRAFERT 19 X

4.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1218
OSLO

11.3



KRISTOFER LANGE.
HENRIK NISSEN.
ARKITEKTER.
OSLO OCTOBER 1931.

MST. 1:50. 0. 5. 10. MTR.

Protokoll til årsmøte 2026 for AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Organisasjonsnummer: 831025522
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Tromsøgata 22 C, 0566 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Even Ulsnæs er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Maline Dahlstrøm er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 155 000
> ✓ Vedtatt.

7. Vinduer mot Ring 2

Etter at vinduene ble byttet i aksjelaget i regi av Palmgren i 23/24 har lydisoleringen mot Ring 2 blitt vesentlig dårligere. Aksjelaget har gjennomført en måling gjort av firmaet Omega Akerholdt AS der rom med gamle og nye vinduer ble sammenlignet. Rapporten konkluderte med at lydnivået har økt med ca 6 desibel etter innsetning av nye vinduer. De slår fast at det regnes som en signifikant økning som er godt hørbar.

Det betyr at beboerene med vindu mot Ring 2 har gått fra en situasjon der de hadde vinduer som blokkerte all annet en ekstraordinært høy støy, som utrykningskjøretøy og lignende, til en situasjon der de hører prat fra fortauet, busser og alt av biler som kjører forbi. Spesielt i de laveste etasjene et lyden svært merkbar. Mer eller mindre alle leilighetene mot Ring 2 har soverom vendt mot gaten. Dette går derfor ut over nattesøvnen.

For de restendende vinduene som ble byttet i aksjelaget ble vinduer som dempet 28 desibel erstattet med vinduer som demper 34 desibel. Det har ikke blitt gjennomført lydmåling av disse vinduene og ettersom alle vinduene ble byttet så er det ikke mulig å gjøre nå. Men i utgangspunktet har om lag halvparten av aksjelaget fått en teoretisk forbedret lyddemping på 8 desibel, den faktiske forbedringen kan være lavere, og om lag halvparten fått en forverret lyddemping på 6 desibel.

Resultatet av vindusutskiftningen er altså at en vesentlig andel beboere har fått betydelig dårligere vinduer en vi hadde, noe som går ut over livskvaliteten og potensielt verdien på leilighetene ved et salg.

Dagens styre overtok saken om vinduene på et tidspunkt der arbeidet var ferdiggjort og aksjelaget lå i konflikt med Palmgren om hvem som hadde ansvar for at lyddempingen var blitt vesentlig dårligere. Konflikten hadde utviklet seg slik at de kun kommuniserte gjennom sin advokat. Styret brukte hele 2024 og starten av 2025 på å løse konflikten med Palmgren og å få dem til å gjennomføre reklamasjonsarbeid på skader og mangler etter vindusutskiftningen.

I denne prosessen hadde styret bistand fra advokat, som det ble redegjort om på forrige generalforsamling. Rådet fra advokaten var at det mer sannsynlig at vi ville tape enn å vinne en eventuell rettssak, blant annet på bakgrunn av valgene styret som var ansvarlig i prosessen med å inngå avtalen med Palmgren hadde tatt og at vi hadde ansvar for at resultatet ble som det ble.

Det er altså aksjelaget som har sviktet og som sitter på ansvaret for at lyddempingen er forverret.

På bakgrunn av dette vedtok generalforsamlingen i 2025: "Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler."

Det er altså ingen tvil om at aksjelaget skal rydde opp og sørge for at alle beboere har adekvat lyddemping.

Det sittende styret ønsker likevel å løfte en sak om det til generalforsamlingen på nytt da kostnaden er på et slikt nivå at vi mener generalforsamlingen på nytt bør ta stilling til saken.

Styret har fått utredet to alternativer.

1. Installere varevinduer samt rette opp i manglende lydisolering i fugene rund vinduene.

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

Varevinduer er det billigste alternativet. Men det å installere varevinduer alene vil ikke løse lydutfordringene da lydfugen som er lagt rundt vinduene mot Ring 2 ikke er lagt på en måte som isolerer godt nok. Disse må derfor også legges på nytt. En risiko ved denne løsningen er at det å jobbe rundt allerede installerte vinduer gjør arbeidet med lydfuging vanskeligere å gjøre helt korrekt. Vi har gjort et forsøk på et vindu der lydfugen ble byttet ut, dette førte ikke til noen merkbar bedring i lyddempingen.

Det å bytte vinduer vil være det beste alternativet, men det er også dyrere. Ved å bytte vinduene vil vi få bedre vinduer som isolerer lyd bedre, vi vil også sikre at lydfugen blir lagt helt korrekt. OBOS prosjekt som er vår rådgiver i denne prosessen peker også på det å bytte vinduer som det beste alternativet.

Vi har fått pris på å bytte vinduer på i underkant av 1 700 000 kr. Pristilbud på å innstalere varevinduer er på i underkant av 1 100 000 og å bytte lydfuger har vi fått et prisestimat på om lag 350 000 kr. Å bytte vinduer vil basert på tilbudene vi har fått inn fra en leverandør altså være noe dyrere men prisdifferansen er ikke veldig stor. Disse prisene kan endre seg når vi legger oppdraget ut på anbud om generalforsamlingen vedtar å gå for en av løsningene og styret til gjøre alt vi kan for å holde prisene nede, så langt det ikke går ut over kvaliteten på det vi får levert.

Styret foreslår å gå for alternativet som er å bytte vinduene. Det er svært leit å bytte vinduer som kun er 2 år gamle. Men basert på en totalvurdering mener vi det er den beste og tryggeste løsningen som sikrer oss et godt resultat og at alle beboere har nødvendig støydemping.

For å holde kostnadene nede vil vi ikke prioritere ting som vendbare vinduer dersom det er fordyrende. Vi vil også søke å finne et nivå som er akseptabelt lydisloreringsmessig. Altså bedre enn i dag, men kanskje ikke like godt som vi hadde før utskiftning av vinduene. Men at dersom enkelte beboere ønsker enda bedre vinduer så skal de kunne velge det mot å dekke mellomlegget av egen lomme.

Styret opplever at den mest rettferdig måten å gjøre det på er å sørge for at alle beboerene har adekvat lydislolering, men at de som ønsker bedre enn det betaler selv, og anbefaler generalforsamlingen å gå for en slik løsning.

Det første som skjer dersom generalforsamlingen vedtar styrets anbefaling er at jobben blir lagt ut på anbud. Vi vil i samarbeid med OBOS prosjekt hente inn priser og gjøre en vurdering av tilbud. Dette estimerer vi at vil ta ca 4 til 6 uker. Når vi har valgt leverandør må det sendes søknad til kommunen om å gjennomføre tiltaket. Behandlingstiden på slike saker er 3 uker. Når søknaden er godkjent vil arbeidet starte så snart leverandør har

mulighet. Det vil være viktig for styret at arbeidet starter så snart som mulig da vi allerede har ventet nesten 2,5 år på å få dette ordnet.

Styret ser fram til en god diskusjon på generalforsamling og håper at vi med dette vedtaket kan avslutte denne leie saken en gang for alle og sørge for at alle beboerene har leiligheter de kan leve godt og trives i.

Styrets innstilling
Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

> Forslag til vedtak:
> Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.
>
> ✓ Vedtatt.

8. Endring av husordensreglement

Vi har for noen år siden installert et felles brannvarslingsannlegg i aksjelaget. Vi har opplevt at beboere i forbindelse med oppussing har midlertidig koblet fra anlegget og i enkelte tilfeller ikke koblet det på igjen. Utkoblede anlegg gir avvik på brannvarslingsannlegget. Dersom vi får for mange avvik risikerer vi at forsikringa blir dyrere. Styret foreslår derfor å legge inn et punkt om at alt arbeid som innebærer endring på eller midlertidig utkobling av brannvarslingsannlegg må godkjennes av styret.

Styrets innstilling
Nytt punkt legges inn i husordensreglementet: Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

> Forslag til vedtak:
> Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

Det har i mange år vært diskutert å gjerde inn bakgården mot Dælenenggata. Det har ikke blitt fattet et vedtak for eller mot i nyere tid og det har vært og er uenighet om tiltaket - både innad i aksjelaget og blant naboene vi deler bakgården med. Enkelte beboere er for og enkelte beboere er mot. Styret ønsker å løfte saken til diskusjon da det kom opp i innsendte forslag og enkelte i styret ønsker å undersøke muligheten for inngjerding videre. Det er uenighet innad i styret om dette er noe vi skal jobbe med og styret legger derfor frem en delt innstilling.

Flertallets innstilling

Flertallet i styret ønsker å løfte saken til generalforsamlingen for å undersøke den prinsipielle interessen for inngjerding av bakgården. Det er flertallets oppfatning at inngjerding kan bidra til å begrense uønsket ferdsel i bakgården - både til fots og med kjøretøy. Vi ser på det som et tiltak mot uønsket parkering og opphold, og som vil øke terskelen for å ta seg inn i bakgården. Det er ikke et ønske om å stenge bakgården for adkomst, men å løse dette med for eksempel en ikke-låsbar port; noe som i flertallets syn er forenlig med prinsippet om "åpen bakgård". Som det beskrives i mindretallets innstilling vil utredningen avhenge av våre naboers interesser. Selv om de tidligere har vært imot forslaget mener flertallet i styret at det kan bli aktuelt å reise spørsmålet igjen, da

omstendigheter har endret seg siden sist (styrenes sammensetning, forestående McDonald's-utbygging m.m.). Det vil også være mulig å vurdere port/gjerde kun på Ringgaten 3 sin innkjøring, selv om Ringgaten 2 ikke skulle ønske dette på sin side. Det understrekes derfor at det ikke stemmes over OM vi skal sette opp et gjerde, men hvorvidt vi ønsker å vurdere muligheten.

Mindretallets innstilling

Mindretallet i styret ønsker ikke å bruke tid på å utrede å sette opp gjerde mot Dælenenggata. Dette skyldes delvis fordi mindretallet av prinsipp er imot å stenge oss inne og prinsipiell tilhenger av en åpen bakgård. Det skyldes også at mindretallet vurderer at det vil være bortkastet tid å jobbe med. Vi er tre aksjelag som deler på bakgården og har bruksrett. Vi eier ca 2/3 av bakgården, inkludert veien nærmest Tromsøgata. Ringgata 2 eier ca 1/3 inkludert den andre veien. Skal vi gjøre et tiltak som inngjerding krever det enighet mellom aksjelagene. Ringgata 2 har hele veien vert veldig tydelig på at de ikke ønsker å sette opp gjerder. Seinest for et par uker siden sendte et styremedlem hos oss en forespørsel om de ønsket å se på tiltak som kan hindre at uvedkommende går inn i vår bakgård om natten. Forespørselen ble avvist. Det er altså per dags dato ikke noe felles ønske om å etablere gjerde, ettersom vi må være enige betyr det at det ikke vil være mulig å bygge gjerde. Mindretallet mener at det er lite hensiktsmessig at styret skal jobbe for noe vi ved ikke er realistisk å gjennomføre. Og tror det eneste mulige utfallet av å vedta at styret skal jobbe videre med saken er å skape falske forventninger hos de hos oss som ønsker å etablere gjerde.

Styrets innstilling
Flertallet innstiler på å vedta forslaget om at styret skal jobbe videre med å etablere gjerde mot Dælenenggata.

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

> Forslag til vedtak:
> ✕ Ikke vedtatt.

10. Forslag til generalforsamlingen

Fremmet av: Erlend Reiersen

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Styrets innstilling
1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

11. Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Fremmet av: Torbjørn Solberg

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er avgjørende.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagene oversendes det nye styret for vurdering og samordning med budsjett og driftsplaner for 2026.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslagene avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Fjerne vifte og fikse pipeløp

Fremmet av: Kim Stokkedalen

Viften som er montert på taket i NR 42 fungerer ikke som den skal. Den suger alt for kraftig. Blir iskaldt i leilighet da den skaper undertrykk og suger luft fra ventilasjonen på badet

Styrets innstilling
Det er installert vifter i tre pipeløp på grunn av at beboere opplevde at det kom røyk inn i sin leilighet når beboere i samme oppgang fyrte. Viftene har løst det problemet. Dersom man fjerner vifta som forslagsstiller ønsker vil det ikke kunne fyres i noen av ovnene som er koblet til det pipeløpet. Vifta er justert ytterligere ned, noe vi håper vil løse problemet. Men styret ønsker ikke å fjerne viftene. Om dette blir vedtatt har ikke styret noe annet valg enn å innføre permanent fyringsforbud i de berørte leilighetene. Styret innstiller derfor på å avvise forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerne vifte og fikse pipeløp

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Vinduer CM

Fremmet av: Bjørnar Taraldsen Johannessen

Om kostnadene blir mye større en det som trolig var å forvente ønsker eg at det informeres om eller drøftes om at dette blir en urimelig høy investering for en halvpart av borettslaget.

Utred om det er gjennomførbart at beboere av CM betaler en egenandel for oppgradering av vinduene. Gitt at forutsetningene gir at kostnadene er urimelige høye. Drøft med utgangspunkt i vedtak fra forrige årsmøte.

Ønsket er at en fortsatt kan ha litt egenkapital og buffer fra salg av leiligheten fra forrige år.

Utgangspunktet for refleksjonen er at vinduene er levert med 38db demping mot 34 i tromsøgata. Det er altså allerede lagt i en større sum for bedre vinduer i CM enn TG. Til tross for den farsen det er blitt, på min vakt skal det også legges til.

Understreker at forslaget kan endres på av dere om dette oppfattes som helt urimelig eller et det kan passe inn som en sak som er til informasjon etter revidering.

Styrets innstilling
Det er vanskelig å behandle denne saken da forslaget ikke er særlig konkret. Styret har også fremmet en egen sak om vinduene mot Ring 2 og ser på det som mer hensiktsmessig at spørsmålet behandles i den saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
At all kostnaden for oppgradering ikke dekkes 100% av borettslaget men at en fornuftig egenandel tilfaller beboerne. Ettersom eg ikkje har tall så veit eg ikkje ka "fornuftig" egenandel kan være.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

14. Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Fremmet av: Øivind Jonassen

For snart to og et halvt år siden satte borettslaget inn vinduer mot Ring 2 med mangelfull støydemping. Mange av rommene som vender den veien kan ikke lenger brukes til å sove eller å oppholde seg i. Stua har derfor blitt både soverom og oppholdsrom og verandaen den viktigste kilden for frisk luft og nedkjøling av leiligheten (i sommerhalvåret står sola direkte på leilighetene hele dagen. De kan derfor bli svært varme). Vanlig lek og latter om kvelden er bare hyggelig, men fest og høy musikk samtidig med støy fra Ring 2, gjør at mange ikke har noe sted å trekke seg tilbake om kvelden for å roe ned eller gå å legge seg om man ønsker det. Vi har ikke lenger noen stille side. Jeg mener det er viktig at også vi som bor i leilighetene med ødelagte vinduer skal kunne ha et akseptabelt bomiljø og kunne glede oss til en rolig fredags- eller lørdagskveld. Jeg foreslår derfor at fester eller støyende arrangementer i bakgården kun tillates fram til klokka 20 alle dager. Forslaget er ikke ment å være permanent. Det er en midlertidig solidaritetshandling mellom naboer fram til styret har løst støyproblemene mot Ring 2 og soverommene våre kan tas i bruk igjen.

Styrets innstilling
Det er svært beklagelig at aksjelaget valgte vinduer og en løsning som førte til en vesentlig forverring av støydempinga mot ring 2. Styret har i de siste 2 årene jobba med å først løse konflikten med Palmgren, noe som tok tid og krevde vesentlig bruk av advokat da det var en komplisert sak, og på å finne en løsning på støyproblemene. Vi er nå i sluttfasen av det arbeidet og legger frem en sak for generalforsamlingen vi håper og tror vil løse støyproblemene.

Vi har stor forståelse for at det har vært og en vanskelig situasjon for de berørte beboerene. Men vi ser desverre ikke på de foreslåtte løsningene som gjennomførbare. For det første så er det tre aksjelag som bruker bakgården. Vi kan kun regulere husordenreglene for våre 70 leiligheter, ikke de 140 andre. En midlertidig innstramming hos oss vil altså ikke nødvendigvis føre til mindre lyd fra bakgården. Vi ser heller ikke på det som en god løsning å innføre en regel om at det skal være ro å gården etter kl 20 og tror ikke det vil være en god løsning for aksjelaget som helhet. Vi ønsker altså ikke å innføre en regel, men vil oppfordere både egne beboere og akjelagene som deler bakgården med oss om å ta hensyn fremover.

Styret instiller derfor på å avvise saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at det gjøres en midlertidig endring i husordensreglene våre for bruk av uteareal: "Det må være ro i gården etter klokken 20 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården".

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

15. Valg av tillitsvalgte

Styret til aksjelaget er regulert i §7.8 i vedtektene. Der står det:

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.

Ett styremedlem, Sunniva Yvonne Roux, ble valgt på generalforsamling in 2025 for 2 år og er derfor ikke på valg. De resterende styremedlemmene er på valg. Det betyr at det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Det ble på generalforsamlingen i 2025 vedtatt å gjøre et forsøk på å ha en valgkomite i aksjelaget. Styret har forsøkt å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, bland annet ved å i to omgangen be interessert melde seg i utsendelse til beboerne. Dessverre har ingen meldt seg, og vi har ikke kunnet sette ned en valgkomite.

Vi har også i siste utsendelse til beboerne bedt personer som ønsker å bidra i styret om å melde seg. Vi har fått nok kandidater inn til å fylle de plassene som skal velges.

Innstilling
Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer
Julie Sofie Hagen
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Even Ulsnæs
Paul Widegren

Følgende stilte til valg:
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Even Ulsnæs
Paul Widegren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Taraldsen Johannessen
Julie Sofie Hagen

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Taraldsen Johannessen
Julie Sofie Hagen

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Even Ulsnæs /s/
møteleder

Maline Dahlstrøm /s/
protokollvitne

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!

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

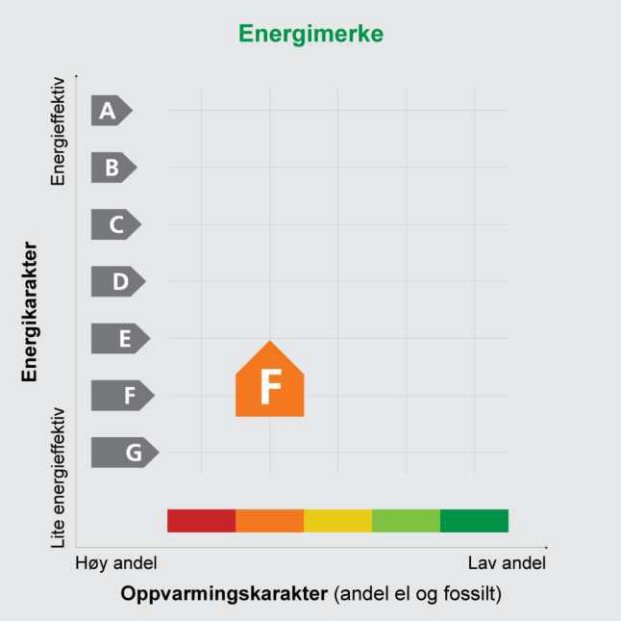
Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Tromsøgata 42
Postnr	0565
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	227
Bnr.	444
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80567626
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2020-1191780
Dato	15.10.2020



Innmeldt av	PÅL ANDRE THRONSEN

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1934	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	54	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tromsøgata 42

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km

BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	1 min
Coop Mega Carl Berner	3 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	3 min
Vitusapotek Carl Berner	2 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

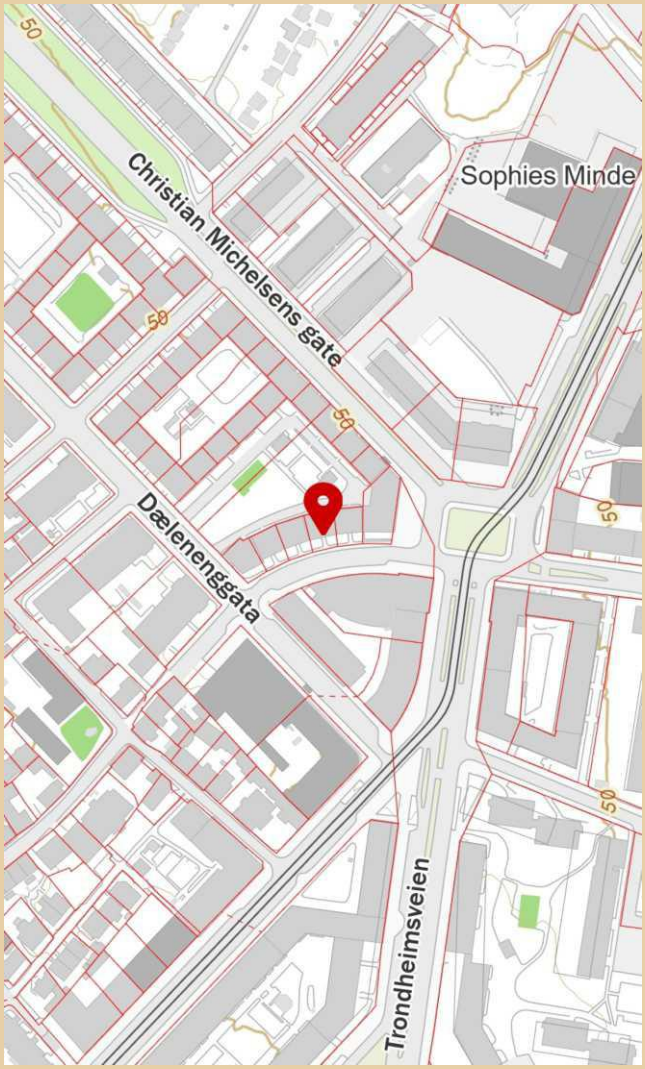
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tromsøgata 42, 0565 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 444, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260264

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 456 93 038

E-post: peter.lunde@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.

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema