PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

FJELLGATA 59

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattester og byggetegning

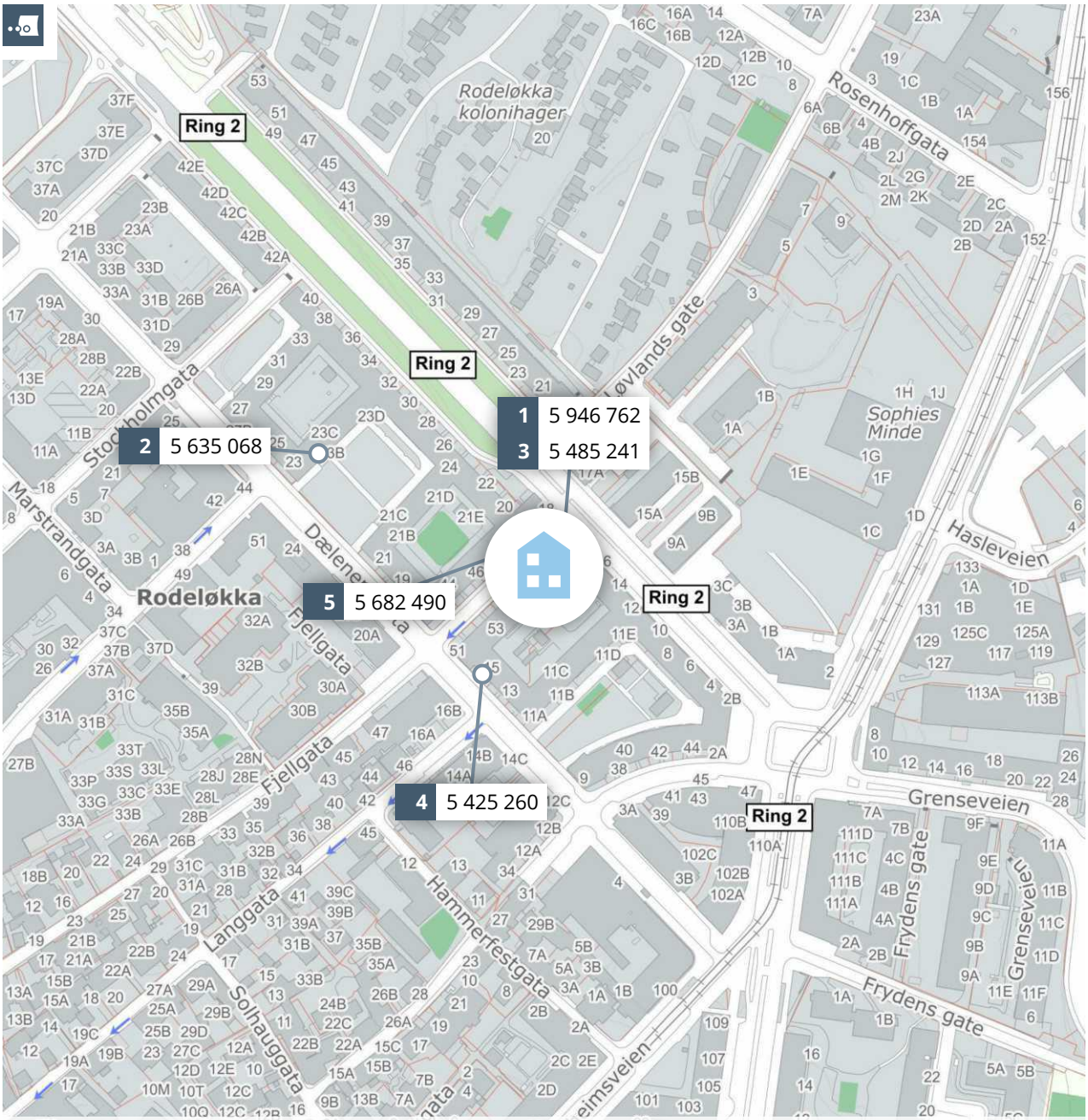
Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Boligkjøperforsikring Tryg

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FJELLGATA 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 26.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellgata 59, 0566 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 227 BNR 173 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 6

Verdivurdert til

5 490 000

90 485	5 580 485	101 463
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	6 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	4 563
Formue	1 190
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellgata 61 56 m² 1932 2. etg 1 sov	25.11.2025	5 500 000	**5 850 000**	96 762	5 946 762	**106 192**
2	Dælenenggata 23 B 55 m² 1931 3. etg 1 sov	24.02.2026	4 900 000	**5 550 000**	85 068	5 635 068	**102 456**
3	Fjellgata 61 55 m² 1932 1. etg 2 sov	07.02.2026	5 490 000	**5 390 000**	95 241	5 485 241	**99 732**
4	Dælenenggata 15 55 m² 1932 1. etg 2 sov	17.02.2026	5 290 000	**5 330 000**	95 260	5 425 260	**98 641**
5	Fjellgata 48 56 m² 1932 3. etg 1 sov	29.09.2026	5 450 000	**5 575 000**	107 490	5 682 490	**101 473**

Særdeles hyggelig leilighet med god planløsning og balkong i frodige omgivelser. I 2025 ble leiligheten pusset opp med bl.a. endring i planløsning, nytt kjøkken, el-anlegg og malte/slipte overflater. Leiligheten ligger i en høy 1. etg i Fjellgata - en stille og enveiskjørt gate i et trivelig nabolag.

- Lekkert og stort kjøkken fra Strai med hvitevarer fra Miele
- Opplegg til vaskemaskin på kjøkken
- Nytt el-anlegg i 2025
- Stue og spisestue med peisovn
- Soverom med store garderobeskap
- Mulighet for kontorpult på soverom
- Velfungerende bad med varmekabler
- Loftsbod med gulvareal på 9 kvm + kjellerbod på 4 kvm
- Vinduer fra 2006/07
- Flere tilbud i aksjelaget som bl.a. snekkerrom, ølbryggelag, og gjesterom
- Stor og skjermet felleshage med sittegrupper
- Ingen dok.avg

Området grenser mot Rodeløkka - et sjarmerende område med gammel trehusbebyggelse og særegen atmosfære. Carl Berners plass er et av Oslos største kollektivknutepunkt, og har ellers rikelig med servicetilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 6 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 396 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

5 340 000 Prisantydning i snitt
5 320 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 527 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 463 Fjellgata 59 Totalpris 5 580 485

99 552 RODELØKKA RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Fjellgata 59, 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 173

Aksjenummer 465-488

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2439 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS1613

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Be accurate BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 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

Gjennomgående aksjeleilighet i 1.etg. i boligblokk fra år 1932. Sentralt beliggende like ved Carl Berners plass veletablert område bestående av boligblokker, forretninger og noen næringslokaler. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og ombygget planløsning. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider.

Leiligheten har gjennomgått omfattende oppussing og noe ombygging i regi av dagens eier.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gaten. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og indre gårdsrom.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Fellesutgifter pr mnd:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 562,70,-

Pent opparbeidet gårdsrom med felles hage, beplantning, sittgruppe, asfaltert gårdsplass, flaggstang m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Boligselskapet består av 77 boliger.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Paulus og Sofienberg
Grunnkrets: Rodeløkka rode 6
Valgkrets: Sofienberg skole
Skolekrets: Lakkegata

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

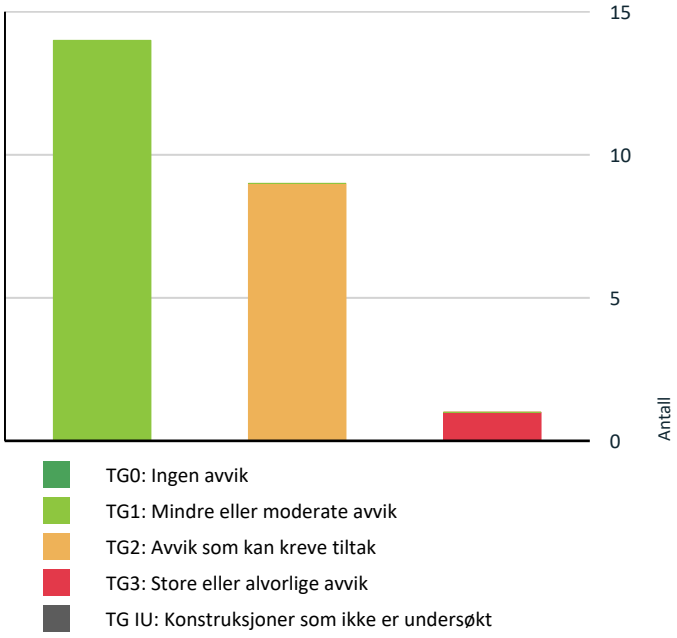
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Skillevegg mellom dagens kjøkken og stue er revet og tidligere åpning mellom dagens soverom og stue er blendet. Dagens endrede planløsning ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet da brannskille ikke er brutt og rommenes funksjon er ivaretatt.

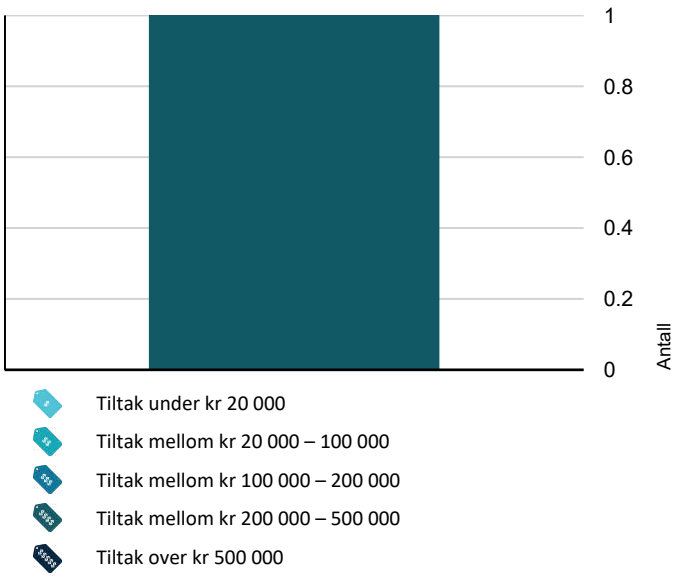
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

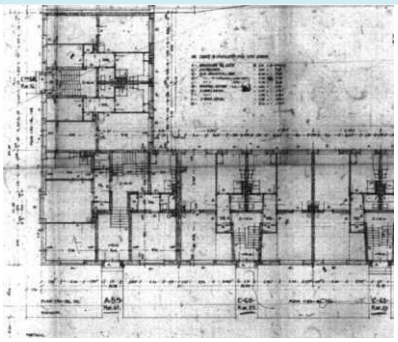
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Ingen kjente radonmålinger.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1932

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1932
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over fire etasjer i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjoner i murverk og betong. Støpte etasjeskillere.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er tilgjengelig.
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS 10-ÅRS VEDLIKEHOLDSPLAN PERIODE: 2026-2035 (ikke gjengitt her).

Tilbygg / modernisering

Arbeider gjort i regi av dagens eier fra 2025:	Utførte arbeider: •Planløsning: Veggen mellom daværende kjøkken og soverom ble fjernet i forbindelse med etablering av åpen kjøkken -/stueløsning. Endringen ble vurdert av bygningsingeniør i forkant. Vurderingen ligger vedlagt. •Kjøkken: Nytt kjøkken fra Strai Kjøkken, bestilt våren 2025. Ny kjøkkeninnredning, Caesarstone-benkeplate med underlimt vask, armatur og nye integrerte hvitevarer. Ordre med spesifikasjoner ligger vedlagt. •Rørleggerarbeid: Utført av Rørleggervakta i forbindelse med nytt kjøkken våren/sommeren 2025. Eksisterende kjøkkeninstallasjoner ble frakoblet, stoppekran skiftet/flyttet, varmtvannsbereder montert i høyskap og vann/avløp tilkoblet nytt kjøkken. Kum, armatur, oppvaskmaskin og vaskemaskin ble tilkoblet, og vannstopper montert. Fakturaer ligger vedlagt. •Gulv: Gulvene ble slipt og behandlet i mai 2025. Faktura ligger vedlagt. •Ildsted: Eksisterende ildsted ble flyttet til annet rom på samme pipe. Gammelt hull ble blendet, nytt tilkoblingspunkt etablert og brannmur tilpasset/montert. Dokumentasjon ligger vedlagt. •Elektrisk anlegg: Det ble utført omfattende elektrisk arbeid i forbindelse med oppussingen. Jeg ettersender dokumentasjon/samsvarserklæring på dette.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolérglass i treramme fra 2006 og 2007.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Vindustype



Luftespalter over vinduer.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull.



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

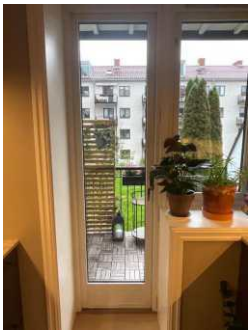
TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass datert 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Balkongdør



Dato 2006.



Balkongdør



Litt malingsavskalling har ingen praktisk betydning mht. bruk.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra kjøkken.
Bygget med stålramme forankret til yttereggen.
Ved nedbør er det avrenning til sluk deretter taknedløp på siden.

Rekkverk høyde: 98 cm til tremmegulv. Dersom tremmegulet fjernes er det 100cm høyde.
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport



Balkong



Rekkverkshøyde



Overbygget

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS 10-ÅRS VEDLIKEHOLDSPLAN PERIODE: 2026-2035 er tilgjengelig.

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av: Originale tregulv som ble slipt og malt i 2025. Fliser på baderom.

Samtlige overflater er fullt brukbare . Stedvise sår og merker etter ordinær bruk ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

• Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Tregulv



Generell elde og slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av: Malt mur. Fliser. Malte plater.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på baderom. Store deler av leiligheten er nymalt.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Generell elde og slitasje har ingen praktisk betydning mht. bruk.
Noe riss i sparkling på betongdrager, det gis ikke avvik pga. lite omfang.



Riss i sparklingen på betongdrager.



Originale overflater generell elde og slitasje.

TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 8 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 19 mm

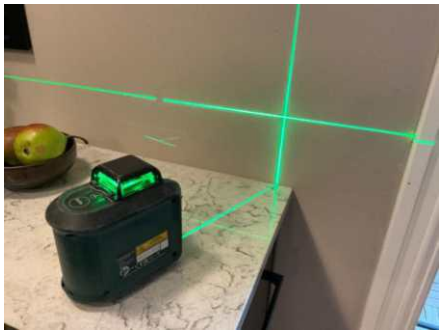
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1932 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen.
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Beskrivelse

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.
Radonkart var ikke tilgjengelig på tidspunktet denne rapporten ble utskrevet. Det er radon i området.

Vurdering av avvik:
• Ingen kjente radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjøre en radonmåling, gjøres som oftest i regi av boligselskapet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn. Montert av fagfolk v/Kakkel & Peis Spesialisten AS. Faktura datert 04.08.2025.
Type pipeløp: Murt. Evt. rehabilitering av pipeløp er ikke kjent for takstmann.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: Tilfredstillende
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Eier opplyser: Eksisterende ildsted ble flyttet til annet rom på samme pipe. Gammelt hull ble blendet, nytt tilkoblingspunkt etablert og brannmur tilpasset/montert.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.



Ildsted



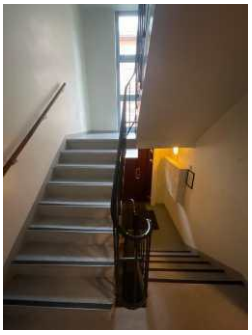
Røykrør og pipeløp bak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.

Tilstandsrapport



Felles trappegang.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale innerdører i treverk. Malte dører.

Vurdering av avvik:
• Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Innerdør



Innerdør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen skadedyr eller fuktkrevende insekter ble oppdaget eller er gjort kjent med av kunden.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommene i bygningen ble rehabilitert i regi av boligselskapet. Saksinnsyn hos kommunen opplyser følgende:
Søknad om enkle tiltak: Datert 19.nov 1998.
Tiltakets art: Rehabilitering av bad
Ferdigattest: Datert 25.feb. 2000 av Plan- og Bygningsetaten.

Baderommet er vurdert ihht. Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Baderommet er fullt brukbart men ved en evt. lekkasjesituasjon vil det ikke tåle dette.

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Vær klar over baderommets alder og den slitasje og utidsmessighet det medfører.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderom

1.ETG. > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utstedt ferdigattest for rehabiliteringsarbeidene. Dokumentasjon for utførelsen og materialvalg er ikke kjent for takstmann.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Generell elde og slitasje.
Noen skruehull og sår/merker i veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Himling



Overflater



Skruehull

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 27 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≥ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk i dusj.
Fall er ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusjområdet.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall til sluk i dusjsonen.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk.
Målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall er ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

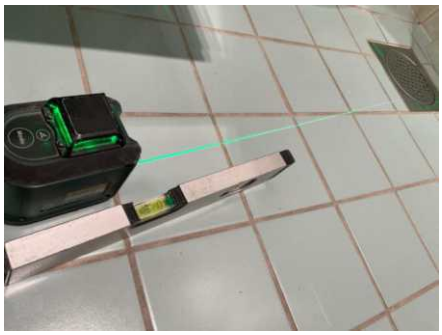
Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

1.ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membrantype på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusj. Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt fungerende membranløsning på veggflater.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over baderommets og membranenes alder.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel. Ikke synlig membranoppkant.



Synlig dukmembran under klemring.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjarmatur.



Toalett



Dusj



Servantskap

1.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Dersom tillatt i boligselskapet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

1.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger). For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.



Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel men forholdet ansees som ikke skadelig.



Ingen utslag her.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nytt kjøkken fra Strai Kjøkken, bestilt våren 2025. Ny kjøkkeninnredning, Caesarstone-benkeplate med underlimt vask, armatur og nye integrerte hvitevarer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Opplegg til vaskemaskin.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med kullfiltervifte i koketoppen.
Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Integrert kullfiltervifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør:

Tilstandsrapport

Fra 1998 på baderom. Ferdigattest for våtromsrehabilitering i 1998.
Fra 2025 på kjøkken. Dokumentasjon fra rørlegger i 2025.

Eier opplyser: "Utført av Rørleggervakta i forbindelse med nytt kjøkken våren/sommeren 2025. Eksisterende kjøkkeninstallasjoner ble frakoblet, stoppekran skiftet/flyttet, varmtvannsbereder montert i høyskap og vann/avløp tilkoblet nytt kjøkken. Kum, armatur, oppvaskmaskin og vaskemaskin ble tilkoblet, og vannstopper montert."

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran for boligen er i felles kjeller (stoppekraner er merket), dette gis TG2 automatisk da den er plassert i et fellesområde. Det gis ikke eget avvik men vær klar over det.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak er nødvendig. Bli kjent med plasseringen av hovedstoppekran.


Rør innenfor inspeksjonsluke på baderommet.


Røropplegg på kjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør ble byttet i regi av boligselskapet. Ferdigattest foreligger.

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at oppvaskmaskin og vaskemaskin ikke må benyttes samtidig da det ikke er avløpskapasitet til dette.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en bedre løsning slik at oppvaskmaskin og vaskemaskin kan benyttes samtidig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalte



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på baderom, vær klar over alder.
Panelovn.
Det gis TG1 som varmekilder.



Elektrisk panelovn.



Termostatbryter for varmekabler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ny bereder montert i 2025 av rørlegger. Faktura er fremvist. Det gis TG1 da den er montert av fagmann.
Bereder er plassert i innredning, ikke mulig å besiktige.
MERK: El-tilkobling er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på kjøkken.

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

2025: Det ble utført omfattende elektrisk arbeid i forbindelse med oppussingen.

Samsvarserklæring datert 8/12/2025 fra Røa Elektriske AS er fremvist. Beskrivelse av arbeidet: "Trukket om hele leiligheten, oppgradert sikringsskap. Lagt opp nye stikkontakter m/j. Installert komfyrvakt. Montert kundens lamper. Montert Zip-skinne på kjøkken. Nye kurser til kjøkken. Byttet alle dimmere og termostat til bad. Programmere Plejd System og gitt kunden tilgang til App."

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Det er nyere hovedledning i felles kjeller.
-Hovedsikring: Ikke oppgitt i kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.
Komfyrvakt.

Tilstandsrapport

BRANNCELLER I GAMLE BYGNINGER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.



Brannvarsler



Komfyrvakt

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.



Dørcalling

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ingen kjente radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjøre en radonmåling, gjøres som oftest i regi av boligselskapet.

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

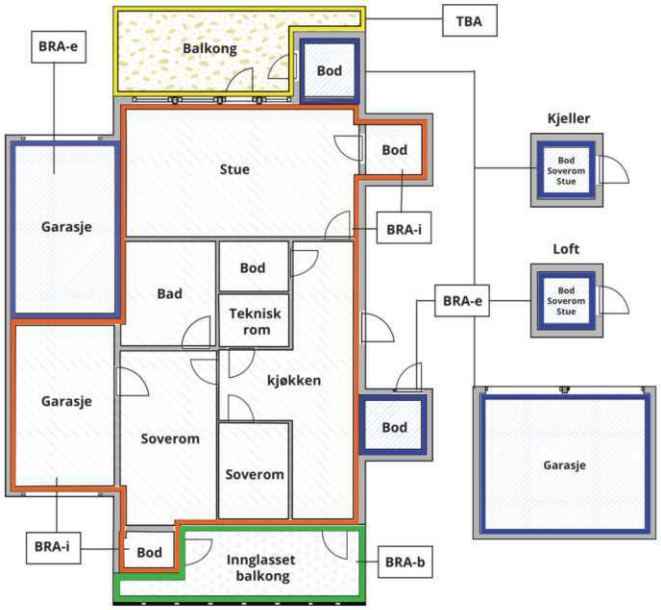
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	55			55	3
Loft		2		2	
Kjeller		4		4	
SUM	**55**	**6**			**3**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er 2m2 (BRA-e) men har et gulvareal på ca. 9m2.
Kjellerbod er 4,3m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).
Balkong er 3,3m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 3m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. Boligens arealet er målt med 3D-laserskanner fra Leica (±2% nøyaktighet iht. nye krav fra 1. januar 2022).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Skillevegg mellom dagens kjøkken og stue er revet og tidligere åpning mellom dagens soverom og stue er blendet. Dagens endrede planløsning ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet da brannskille ikke er brutt og rommenes funksjon er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover at dagens planløsning er endret i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Samboer til eier viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	173		0	202.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellgata 59

Hjemmelshaver
Ringgatens Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
119/Ringgatens Byggeselskap As	934732014	119	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Crowther, Amy Claire

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
465-488	11 190	*31.12.2025*	95 246	*31.12.2025*

Kommentar
Aksjeboenhetsnumer: 00062 Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 484,98,-, pr. 20.10.2026.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		180 900
Omløpsmidler:		1 007 721	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	184 425	Langsiktig gjeld (+):	+	7 482 037
Disponible midler:		823 296	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		7 482 037

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i offenlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
Sakstype: Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt/behandlet av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Vertikalnivå: På bakkenivå
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	646594			

Kommentar
Felles polise for boligaksjelaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier/rekvirent har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	23.10.2026	
3	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt.

Forutsetninger

heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260328
Addresse	Fjellgata 59		
Postnr.	0566	Sted	OSLO
Selgers navn	Amy Claire Crowther		

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?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

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

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:

Jeg er faktisk litt usikker på om det ble utført noe det hele tatt, men hvis noe har blitt gjort så er det av faglært og handler om å koble til lys på overskap.

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:

Har dokumentasjon på alt el arbeide som er utført- se vedlagt.

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

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

Har vært gjort noe greier i forbindelse med oppussing av kjøkken.

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:

se vedlagt.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

har trukket om alt av el/ledninger og nye stikkontakter.

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:

se vedlegg.

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

Av hvem?:

ble nylig gjort elkontroll i regi av sameie

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

delvis utbedret- de siste punktene vil bli fikset ila oktober.

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

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

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

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

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

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 20.10.2026

Signert av *Amy Claire Crowther*

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Maren Kurud
Drammensveien 49, 0271 OSLO
E-post: mbk@privatmegleren.no

Deres ref.: fjellgata 59 (186260328) . Vår ref.: 5645-1-119 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringgatens Byggeselskap As
Organisasjonsnr:	934732014
Aksjonær:	Crowther, Amy Claire
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	119
Aksjeboenhetsnumer:	00062
Adresse:	Fjellgata 59, 0566 OSLO
Aksjenummer:	465-488
Gnr.	227
Bnr.	173

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 646594.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkl. trappevask og fellesvaskeri. Kategorien ""Balkong"" (gjelder kun de aksjonærer med balkong): Beløpet er kr 695,- pr mnd. Selskapet anmoder om at det ikke blir klistret visningslapper på inngangsdørene. 2018: Fasaderehabilitering/takomlegging. 2018: LÅN, medio Juni, Styrevedtak om nytt låneopptak i Handelsbanken som er fordelt på leil. pr. 9/7-18. (Obos-lånet ble innfridd ved det nye låneopptaket i Handelsbanken). Balkonglånet innfris i mars 2022, og innkreving av denne kategorien stopper opp på bakgrunn av dette. Felleskostnader øker med 6% fra 01.01.26 og Tv/bredbånd justeres etter kostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90417231535
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	6 936 168,00
Innfrielsesdato:	01.12.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 562,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv Internett	216,00	
Felleskostnader	4 143,70	
Kabel-tv	203,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	256,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 495,-
Annen formue:	11 190,-
Gjeld:	95 246,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90417231535
Restsaldo:	90 484,98
Kapitalkostnader:	3 041,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 484,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5645

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 kl. 18:00, Rodeløkka velhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jonas Soo Holm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 162 000 kr

Sak 7

Endringsforslag til husordensreglene (avfall)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Endringen i husordensreglene under avsnittet «Søppel» godkjennes.

Vedlegg

4. 5645 Ringgatens Byggeselskap I AS - husordensregler.pdf

Sak 8

Endringsforslag til husordensreglene (hensyn til naboer)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Øvrige bestemmelser om nattero og generell hensynsfull opptreden videreføres.

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

Ikrafttredelse:
Gjelder fra vedtaksdato.

Forslag til vedtak

Endringen i husordensreglene under «Hensyn til naboer» godkjennes.

Sak 9

Vedlikeholdsplan 2026–2035

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller:
Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

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

Hovedinnhold (kort):

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen tas til etterretning og godkjennes som overordnet styringsdokument.

Vedlegg

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

6. 5645 - Ringgatens Byggeselskap AS vedlikeholdsplan.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valg gjennomføres i henhold til vedtektene. Valgkomiteens innstilling foreligger.

Valgkomiteen skal også velges, og bestå av:

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

Innstilling

Tillitsvalgte velges i samsvar med valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

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

Økonomisk oppsummering for 2025

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

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

Styrets beretning 2025/2026

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

- Budsjett
- Samarbeid RG2 (?)
- dugnad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.03.2026
Styret i Ringgatens Byggeselskap As

Jonas Soo Holm | Heidi Dyrhaug | Ole Magnus Drægni

Viljar Stensaker Stave | Vida Otelie Mikalsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**5**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	180 900
SUM AKSJEKAPITAL	**180 900**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	3 999 933	
Nedbetalt i år	448 930	
		-7 301 137
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 301 137**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGGATENS BYGGESELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
5645 - RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk

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

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

Foretaksregisteret
NO 857 288 262 MVA

RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

10-ÅRS VEDLIKEHOLDSPLAN

PERIODE: 2026-2035



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

NOTAT – VEDLIKEHOLDSPLAN

Innledning

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

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

Forutsetninger

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

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

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

Tabell 1: Definisjon på tilstandsgrad

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsarbeider som bør gjennomføres i løpet av perioden 2026-2028

I perioden 2026-2028 anbefales gjennomført følgende vedlikeholdsarbeider:

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

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

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

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

Vedlikeholdsarbeider som bør gjennomføres i løpet av perioden 2028-2035

I perioden 2028-2035 anbefales gjennomført følgende vedlikeholdsarbeider:

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

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

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

Bygningsmessige arbeider. Utomhus:

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

VVS-tekniske installasjoner:

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

Elektriske og andre installasjoner:

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

Kostnader og budsjett for gjennomføring av tiltak

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

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

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

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

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS

Eirik Haugen

Eirik Haugen

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

K. APELAND

Periodisk planlagt vedlikeholdsplan av bygningsmassen
2026 - 2035

Opprettet: 13.10.2025
Revidert: 16.12.2025

PROSJEKT: Byggeår: **1932** Navn: **RINGGATENS BYGGESELSKAP AS**

ALLE KOSTNADER I TABELLEN ER EKS. MVA.

BYGNINGSDEL		BESKRIVELSE / MATERIALER / TILSTAND	TG	VEDLIKEHOLD SIST GJENNOMFØRT	ANBEFALT VEDLIKEHOLD / UTBEDRINGSTILTAK	KOSTNAD FOR TILTAK MENGDE		ENHETSPRIS	SUM	FREKVENS	STARTÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalkostnad i perioden
2	**BYGNING**																					
GRUNN OG FUNDAMENTER, GRUNNMUR	**Generelt**	Grunnmur og fundamenter er utført i armert betong. Basert på tilgjengelig tegningsgrunnlag virker fundamenter å bestå av både plater til fjell og bærkietter på løsmasser. Kjellergulv er gulv på grunn. Tilstand: Det har tidligere vært problemer med setninger i kjeller i Fjellgata 61. Ingen registrerte skader pr. d.d. Sammenligning av bilder fra 2025 mot bilder tatt i 2021 viser ingen utvikling av sprekk ved pipe i Fjellgata 61.	**TG II/3**	Gulv på grunn i kjeller i Fjellgata 61 har blitt utbedret et par ganger pga. setninger. Siste utbedringer ble gjort i 2022 hvor deler av trapperomsvegg i Fellgata 61 ble utbedret mot krypkjeller under Christian Michelsens gate 16. I forbindelse med årsaksvurderinger i 2022 ble det foretatt videoinspeksjon av avløps-/overvannsrør i dette området. Ingen lekkasjer ble funnet på nærsystemet.	Ingen vedlikeholds-/utbedringstiltak er foreslått for grunnmur/fundamenter. Vegger og gulv holdes under oppsyn med tanke på eventuelle riss/sprekker og nye setninger.	-	-	-	-	-	-											
	Utvendig side	Grunnmur på frontfasaden over terreng består av slemblokker med prioritert overflate (i samme steinmaterialet som omramming rundt inngangspartier). Over steinblokker er det teglstein. Mot bakgård er grunnmur pusset og malt. Tilstand: Ingen synlige skader registrert langs frontfasaden. Inn mot bakgård er det nedersi mot terreng enkelte steder med malingsavflassing.	**TG 1**	Grunnmur mot bakgård ble utbedret i 2018 (samtidig som resten av fasaden mot bakgård).	På frontfasaden holdes grunnmur under oppsyn med tanke på eventuelle riss/sprekker/setninger. Inn mot bakgård vedlikeholdes grunnmur som øvrige malte pussflater (intervall på 15-20 år). Kostnad for vedlikehold av grunnmur mot bakgård er medtatt under fasader.	-	-	-	-	Malte og pussede flater 15-20 år	2033										
	Innvendig side	Innvendig side av grunnmur i kjellerarealer er pusset/slemmet og malt. Tilstand: Noe puss- og malingsavflassing forekommer, men i begrenset omfang.	**TG II/1**	Rom og overflater har blitt utbedret og vedlikeholdt når det har vært behov for dette.	Puss- og malingsavflassing har i hovedsak estetiske konsekvenser. Det er ikke foreslått noen generell oppgradering av flater utover løpende vedlikehold slik det har blitt utført frem til nå.	-	-	-	-	-	-											
DRENERING OG FUKTSIKRING	**Generelt**	Det er ikke kjent om det ligger drenering og/eller fuktsikring rundt og mot grunnmur. Vann fra takredløp føres ned i soilrør som er koblet til kommunalt overvannsnett. Tilstand: Ikke registrert eller meldt om fuktproblemer med lekkasjer inn i kjellere fra grunnen. Se også tekst under 7 Utomhusanlegg.	**TG II/3**	Drenering og fuktsikring langs grunnmur er fra byggeår (med forbehold).	Teknisk levetid for drenering anslås til 40-60 år. Dvs. at levetid for eventuell drenering er oppnådd. Det er ingen synlige tegn som tyder på større problem med fuktgjennomgang fra utvendig side av grunnmur. Oppgraving langs grunnmurer imidlertid et tiltak som bør gjennomføres i løpet av 10-20 år.	245	lm	8 000	1 960 000	Ny drenering og fuktsikring 40-60 år	2035										1 960 000	1 960 000
YTTERVEGGER OG FASADER	**Generelt**	Yttervegger er murte massive teglsteinsvegger (også murt med tufteksanser som var vanlig praksis ved byggeår).	**TG IU**	I forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2018 ble stålbjelker over vinduer fritagt og rustbeskyttet.	-	-	-	-	-	-											
	Front	Frontfasader har ubehandlet teglstein med unntak av felter rundt trapperomsvinduer som er pusset og malt. Tilstand: Ingen skader registrert på frontfasader.	**TG 0**	Teglstein på frontfasader ble rengjort og flekkutbedret i 2018. Flater rundt trapperomsvinduer ble pussutbedret og malt i 2018.	Vedlikeholdsintervall for malte pussflater er 15-20 år. Eventuelle pusskader og skader på murverk flekkutbedres ihh. maler/arbeider. Nærmere vurdering anbefales med hensyn på tilstand, og om maling av fasader og vinduer kan samkjøres. Her estimert kostnader for flekkutbedring av skader og maling av pussede flater.	1	RS	500 000	500 000	Malte og pussede flater 15-20 år	2033							500 000			500 000
	Bakgård	Fasader inn mot bakgård er pusset og malt. Tilstand: Registrert mindre områder med malingsavflassing på nederste del av grunnmur. Ikke registrert skader på fasaden for øvrig.	**TG 0**	Fasader inn mot bakgård ble utbedret i 2018. All egnkinnelig puss ble fjernet før påføring av ny puss og maling.																		
	Gesimser	Gesimser er i armert betong. Tilstand: Ikke registrert skader på gesims. Overflatebehandling virker intakt.	**TG 0**	Gesims ble flekkutbedret for betongskader og malt i 2018.	Vedlikeholdsintervall for malte betongflater er 15-20 år. Eventuelle betongskader flekkutbedres ihh. maler/arbeider. Estimert kostnad for flekkutbedring og maling av gesims langs frontfasade og bakgård.	245	lm	500	122 500	15-20 år	2033							122 500			122 500
VINDUER OG DØRER	**Vinduer og balkongdører**	Vinduer og balkongdører i malt treverk med isolerglass (to-lags glass) fra 2007 produsert av Nordan. Tilstand: Treverk og overflatebehandling virker å være i bra stand (med forbehold da vurdering er utført fra terreng).	**TG 0**	Alle vinduer og balkongdører ble malt i 2018.	Vedlikeholdsintervall for malte vinduer og balkongdører av treverk er 8-10 år. Teknisk levetid for vinduer og balkongdører er 40-60 år. Utskifting av vinduer og balkongdører generelt anbefales vurdert nærmere om 15-20 år, med planlegging om utskifting i ca år 2050. Kostnad for maling av vinduer og balkongdører er beregnet. Nærmere vurdering anbefales med hensyn på tilstand, og om maling av fasader og vinduer kan samkjøres. **NB!** Vindu i vasker i Fjellgata 53/55 som ser ut til å kunne falt ut kontrolleres og eventuelt utbedres snarest mulig.	1	RS	750 000	750 000	Maling av vinduer og balkongdører 8-10 år	2028			750 000							750 000
	Trapperoms-vinduer	Trapperomsvinduer på frontfasaden er trevinduer med isolerglass (to-lags glass) fra 1987. Tilstand: Treverk og overflatebehandling er relativt bra, men det ble registrert områder med noe oppsprukket trevirke og malingsskjic.	**TG 1**	Trapperomsvinduer ble malt i 2018.																		
	Kjellervinduer	Kjellervinduer er originale vinduer med ett-lags glass. Vinduer har utvendig ramme med sålgjitter. Tilstand: Treverk og overflatebehandling er relativt bra, men det ble registrert områder med noe oppsprukket trevirke og malingsskjic. Vindu i vasker i Fjellgata 53/55 ser ut til å kunne falle ut hvis det åpnes.	**TG 1/2**	Vinduer ble malt i 2018.																		
	Ytterdør oppganger	Ytterdører til oppganger og kjeller fra bakgård er i lakkert aluminium. Tilstand: Farge har mistet noe glans i enkelte områder, utover det virker virker dører å være i bra stand.	**TG 0**	Alder på dører er ikke eksakt kjent. Mulig disse er fra 2011-2012 ihh. oppussing av oppganger.	Ingen tiltak foreslått. Overflatebehandling kan vurderes/undersøkes om tar seg gjøre på sikt.	-	-	-	-	-	-											
	Ytterdør bakgård	Ytterdører til kjeller fra bakgård er trelister med en type finerplate (Teak/Eikt) på utvendig side. Dørblad er oljelakkert. Tilstand: Dører som er nærmest har slitt og mangelfult overflatebehandling, spesielt på nederste felt. Treverk virker å være imtakt (med forbehold).	**TG 1/2**	Utvendig side av dørblad ble oljelakkert i 2018. Uvisst når innvendig side av dørblad sist ble overflatebehandlet.	Vedlikeholdsintervall for oljelakkert dører av treverk er 5-8 år avhengig av bruk/slitasje og værpåkjenning. De mest værutsatte kjellerdørene anbefales overflatebehandlet snarest mulig. Det bør vurderes om også innvendig side bør tas samtidig, inklusiv karmer.	1	RS	80 000	80 000	Overflate-behandling 5-8 år	2026	80 000							80 000			160 000

BYGNINGSDEL		BESKRIVELSE / MATERIALER / TILSTAND	TG	VEDLIKEHOLD SIST GJENNOMFØRT	ANBEFALT VEDLIKEHOLD / UTBEDRINGSTILTAK	KOSTNAD FOR TILTAK				FREKVENS	STARTÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalkostnad i perioden
						MENGDE		ENHETSPRIS	SUM													
	YTTERTAK	**Generelt**	Taket er tekket med teglstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Tilstand: Visuell inspeksjon av takflater synlig fra takvinduer (stikkontroll) registrerte ingen synlige skader på taksten. Takrenner og nedløp virker å være hele. Ingen lekkasjer ble registrert på loft (med forbehold).	TG 0	Taket ble tekket om i 2018. Det ble i 2018 lagt nytt underlagsbelegg, nye lekter og skjefer. Samtidig ble nye takrenner og nedløp montert.	Teknisk levetid for taksten av tegl er 60-80 år. Takrenner og nedløp kan ha noe kortere levetid og hyppigere behov for reparasjoner. Årlig inspeksjon av tak og takrenner fra takkespiar anbefales (eventuelt synlige flater fra takvinduer). og inspeksjon av bly via lift hvert 5. år.	-	-	-	-	60-80 år	-									
		Overlys	Det er overlysvindu over to trapperom (Fjellgata 51 og 61).Overlys har rammer i aluminium og isolerglass. Tilstand: Det har tidligere vært lekkasjer fra overlys (Fjellgata 61). Det er synlige fuktstriper på vegg under overlys som trolig er fra tidligere lekkasjer. Det ble ikke registrert lage til fuktighetsmålinger pr. d.d.	TG 0	Dagens overlys er ikke de originale. Alder på overlys er ikke kjent.	Overlysvinduer holdes under oppsyn med hensyn på lekkasjer. Inspeksjon av vinduer bør gjøres via lift hvert 5. år (samlet som taket inspiseres). Utskifting anslått om 15-20 år. Kostnad for nye overlysvinduer er estimert.	2	stk	250 000	500 000	Kontroll hvert 5. år.	2040										
		Takvinduer	Det er takvinduer i loftsarealer (inspeksjonsvinduer). Vinduer er i aluminium med isolerglass. Tilstand: Vinduene er av nyere dato (2018). Ikke registrert skaderlavvik.	TG 0	Takvinduene er fra 2018.	Takvinduer holdes under oppsyn med hensyn på lekkasjer (årlig kontroll anbefales).	-	-	-	-	-	-										
		Piper	Murte piper over tak i ubehandlet tegistein. Beslag i lakkert stål og blykappe på toppen. Pipeløp har stålforing. Tilstand: Ikke registrert noen synlige skader basert på stikkontroll ut fra takvinduer.	TG 0	Piper over tak ble murt opp på nytt i 2018. Stålforinger i pipeløp ble montert i 2015.	Ingen vedlikeholdstiltak nødvendig/foreslått.	-	-	-	-	-	-										
	BALKONGER		Balkonger i bakgård ble trolig montert i 2007. Balkonger har bærekonstruksjon i stål (antas galvanisert). Rekkverk i stål eller aluminium. Alt stål er malt (trolig lakkert). Balkongdekke består av stålplatekonstruksjon og gulv av impregnert treverk. Tilstand: Det registreres noe malingsavflassing på bærekonstruksjon og rekkverk (foreløpig relativt begrenset, med forbehold da befaring er utført fra takvinduer).	TG 1	Det er ikke kjent at det er utført noe vedlikehold på balkongene tidligere (bærekonstruksjon ble ikke malt i 2018).	Overflatebehandling av bærekonstruksjoner og rekkverk anbefales utført i et intervall på 15-20 år. Malerarbeider foreslås samkjørt neste gang det skal gjøres arbeider på fasaden. Grovt estimert kostnad for maling av 28 stk. doble balkonger.	28	stk	25 000	700 000	15-20 år	2028			700 000							700 000
	TRAPPE-OPPGANGER	**Overflater**	Veggoverflater, underkant trapper og repoer er pusset og malt. Malte stålrekkverk. På gulv og i trappetrinn ligger det belegg. Tilstand: Veggoverflater har enkelte slitasjemerker, men ikke mer enn man må forvente i en trappeoppgang. Gulvbelegg virker intakt og bra vedlikeholdt. Maling i oppganger begynner en del steder å sprekke opp/løsne.	TG 1	Trappeoppgangene ble pusset opp i 2011-2012.	Behov for maling av overflater vil avhenge av slitasje og skader som påføres ved daglig bruk, og ved flytting og oppussingsarbeider i leilighter. Tidspunkt for når det er nødvendig med oppussing og oppgradering av overflater er vanskelig å anslå. Ingen vedlikeholdstiltak er foreslått utover vanlig løpende rengjøring og jevnlig boning av gulv.	-	-	-	-	Etter behov/ønske	-										
		Leilighetsdører	Dører inn til leiligheter er i treverk. Dører har varierende alder og utseende, det antas at ingen dører er fra byggeår. Monterte dører forutsettes å være i brannklasse BS0. Tilstand: De fleste dører virker å være i bra tilstand.	TG 0	Dører virker å ha blitt skiftet ut fortløpende basert på ønskerbehov.	Teknisk forventet levetid for leilighetsdører anslås til 40-50 år. Ved neste utskiftingsrunde foreslås felles utskifting for å få likt utseende og kvalitet på dører. Maling av dører kan vurderes ved oppussing av oppganger. Ingen kostnader er	-	-	-	-	Utskifting om 20-30 år	2045										
		Dører til fellesarealer	Dører til loft og kjeller fra trappeoppganger er i treverk i brannklasse EI 60. Tilstand: Dører virker å være i bra tilstand.	TG 0	Det ble montert nye brannlukker fra trapperom til loft og kjeller i 2018. Øvrige brannlukker og dører til fellesarealer i kjeller har varierende alder.	Teknisk forventet levetid for dører anslås til 40-50 år. Behov for overflatebehandling av dører vurderes fortløpende.	-	-	-	-	Utskifting om 40-50 år	2070										
	FELLESAREALER I KJELLER	**Overflater**	Arealer består av fellesboder, boder til leiligheter, vaskerom og korridorer/gangarealer. Vegger i maltilslemmet betong med unntak av vegger til boder for leiligheter. Gulv består av støligarlet betong. Gulv i vaskerom og enkelte andre boder er malt, ellers umalt betong. For innvendig side av grunnmur se tekst under Grunnmur. Tilstand: Vegger ser ut til å være i bra tilstand. Ingen større skader eller nye setninger i gulv på grunn registrert.	TG 0	Gulv i enkelte boder og gangarealer i Fjellgata 61 har blitt støpt nye pga. setningsproblemer. Siste utbedring ble gjort i 2022.	Behov for maling av overflater vil avhenge av slitasje og skader som påføres ved daglig bruk. Tidspunkt for når det er nødvendig med oppussing og oppgradering av overflater er vanskelig å anslå. Ingen kostnader eller tiltak er satt opp.	-	-	-	-	Etter behov/ønske	-										
		Dører	Dører i brannskillevegger i kjeller er både i treverk og stål (i brannklasse EI60). Dører til vasket og boder i treverk. Tilstand: Dører i fellesarealer virker å være i bra tilstand.	TG 0	Dører til fellesboder, vaskerier og andre fellesarealer virker har blitt skiftet ut fortløpende basert på ønske/behov. Alder på dører varierer.	Teknisk forventet levetid for dører anslås til 40-50 år. Utskifting og overflatebehandling av dører foreslår vurdert fortløpende.	-	-	-	-	Etter behov/ønske	-										
		Bod i portrom	I portrom er det en bod som benyttes til lagring av snefreser, gressklipper, etc. Tilstand: Bod er ikke befart. Info fra vaktmester tilsier at det ikke er noe fuktproblemer i bod, med forbehold.	TG IU		Ved mistanke om fuktproblemer eller andre ting bør dette undersøkes nærmere.	-	-	-	-		-										
7	**UTOMHUS-ANLEGG**	**Terreng-overflater**	Terreng langs front/fasader består av grøntarealer og asfalterte områder bran inngangsdører. Helt inn mot grunnmur er det plantet blomster. I bakgård er gang- og kjørearealer asfaltert, mens øvrige arealer er grøntområder. Noen områder er også hellelagte. Deler av arealer i bakgård disponeres og driftes i samarbeid med naboselskap. Tilstand: Grøntområder virker bra vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader på asfalterte og hellelagte områder.	TG 0	Det er ikke kjent når asfalterte områder sist ble asfaltert.	Ingen vedlikeholdstiltak er foreslått.	-	-	-	-		-										
		Overflatevann. Vann fra taknedløp	Takvann ledes ned i sotrør som antas å være koblet til kommunalt overvannsnett. Nedløp fra balkonger ledes direkte ut på terreng. Overvann for øvrig i bakgård ledes til kummer. Tilstand: Dagens håndtering av overflatevann og vann fra taknedløp virker å fungere.	TG IU	Det er ikke kjent om det tidligere er gjort tiltak på overvannshåndtering.	Ingen tiltak foreslått utover vanlig løpende vedlikehold. Rens og inspeksjon av sotrør som går til kommunalt overvannsnet, samt rens av overvannskummer, anbefales gjennomført hvert 5. år.	-	-	-	-	Kontroll hvert 5. år.	-										
		Sykkel-parkering. Avfallsbod	I bakgård er det felles sykkelparkering med naboselskapet, samt bod for avfallshåndtering. Tilstand: Sykkelparkering består av nyere sykkelstativer montert i relativt nytt sykkelskur. Avfallsbod virker å være i bra stand.	TG 0	Bakgård er oppgradert i nyere tid med nye sykkelstativer i sykkelbod. Bod for avfallshåndtering ble utvendig malt i 2020-2021.	Vedlikeholdsintervall for utvendig malte treoverflater er 8-10 år avhengig av produkt som er brukt. Tak rengjøres og holdes under oppsyn med hensyn på lekkasjer. Estimert kostnad for maling av avfallsbod og rengjøring av tak.	RS	1	20 000	20 000	Utvendig maling 8-10 år	2031						20 000				20 000
		Trappenedgang	Til kjeller i Dælenenggata er det trappenedgang i betong. Tilstand: Vegger og trinn har enkelte sprekker og noe malingsavflassing som følge av fuktopptrekk fra grunnen.	TG 1	Overflater ble sist utbedret og malt i 2018.	Slike overflater og konstruksjoner er stadig utsatt for fuktighet, og det er vanskelige å unngå malingsavflassing. I tillegg kan det være setninger/bevegeser i grunnen som fører til sprekker. Skader og maling foreslås utbedret når fasaden skal vedlikeholdes.	-	-	-	-	Malte og pussede flater 15-20 år	2033										
SUM PR Å EKS. MVA.:												**80 000**	**0**	**1 450 000**	**0**	**0**	**20 000**	**0**	**702 500**	**0**	**1 960 000**	**4 212 500**
RIGG OG DRIFT, anslått 15 %:												12 000	0	217 500	0	0	3 000	0	105 375	0	294 000	631 875
GENERELLE KOSTNADER (prosjektering, tilbudsinnhenting, prosjektoppfølging, m.m), anslått 15 %:												13 800	0	250 125	0	0	3 450	0	121 181	0	338 100	726 656
MVA, 25 %:												26 450	0	479 406	0	0	6 613	0	232 264	0	648 025	1 392 758
UFORUTSETTMARGINER, anlatt 15 %:												12 000	0	217 500	0	0	3 000	0	105 375	0	294 000	631 875
BUDSJETTPROSJEKTKOSTNAD PR ÅR/SAMLET FOR PERIODEN (avrundet):												**144 000**	**0**	**2 615 000**	**0**	**0**	**36 000**	**0**	**1 267 000**	**0**	**3 534 000**	**7 596 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

RINGGATENS BYGGESELSKAP A/S

Vedtekter
for Ringgatens Byggeselskap AS, org nr 934 732 014

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

HUSORDENSREGLER
5645 - RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 29.07.2019

Deres ref.: Mari Slagsvold Vår ref.: 200608758-24 Saksbeh.: Katja Jødal Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FJELLGATA 57 M.FL.	Eiendom:	227/172/0/0
Tiltakshaver:	Ringgatens boligselskap 1 AS	Adresse:	Fjellgata 61, 0566 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Fjellgata 57 M.FL.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 28 balkonger mot bakgård, mottatt 01.07.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200608758			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	612-2	27.06.2006	1/11
Fasader	612-4	27.06.2006	1/12
Snitt	612-5	27.06.2006	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.07.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Ringgatens boligselskap 1 AS, Fjellgata 61, 0566 OSLO, marianne.brandborg@chello.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

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

Dato: 25 FEB. 2000

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Avd. 1 & Tegninger A. D.

BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 295 1932
OSLO

1

V

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. ~~41, 43, 45, 47 og 51~~ 51, 53, 55, 57, 59 og 61 Tjuloft. (Bygn. blokk 64-69)

Indlevert 13. februar 1932. Attestert Dupbrah undh. Brandsjefen

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

Oslo, Kristiania den 15. febr. 1932.

Ørnungnæs

220

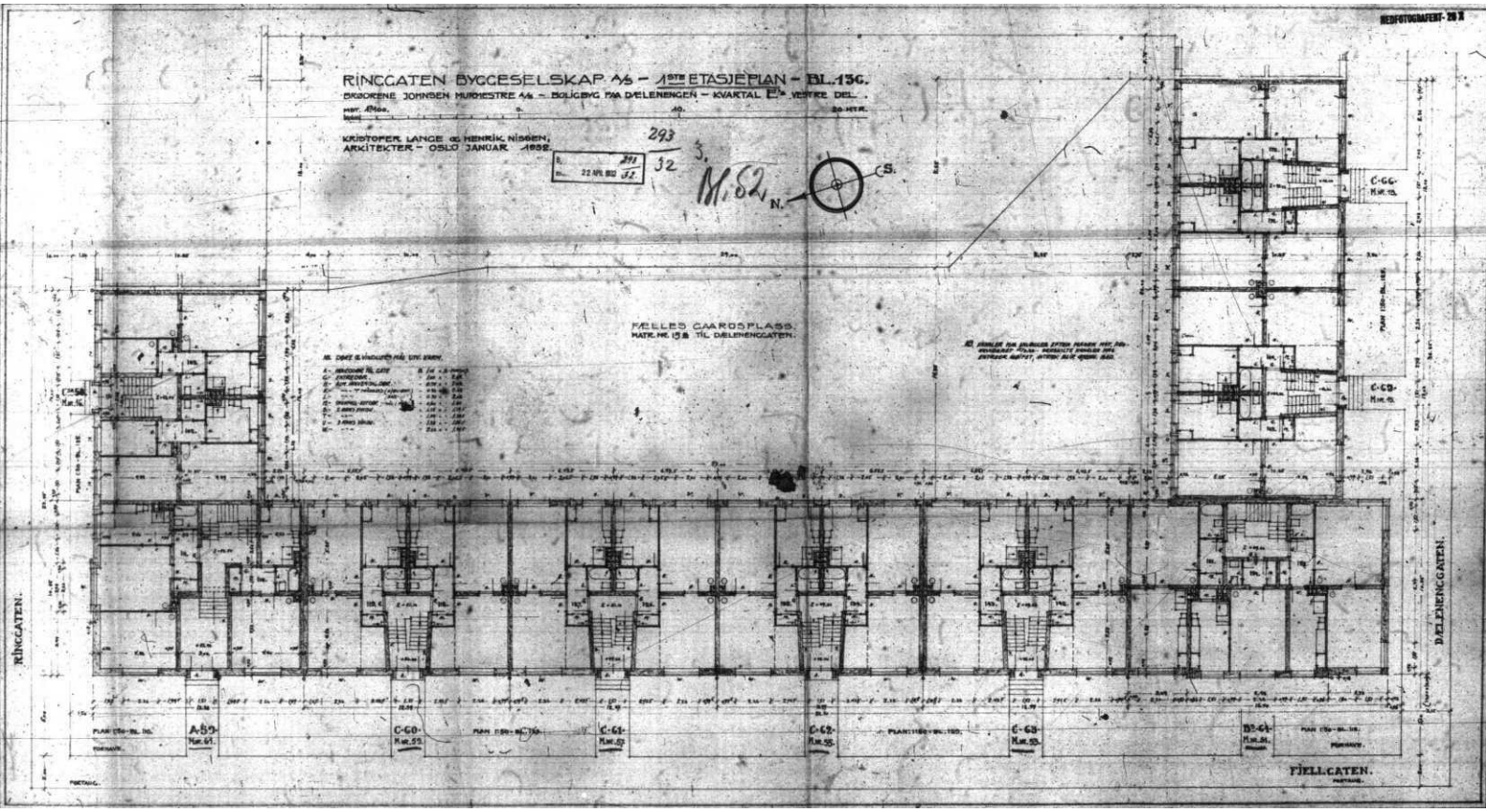
Opmålingschefen Jr. nr. 171
Modt. 7 FEB. 1932

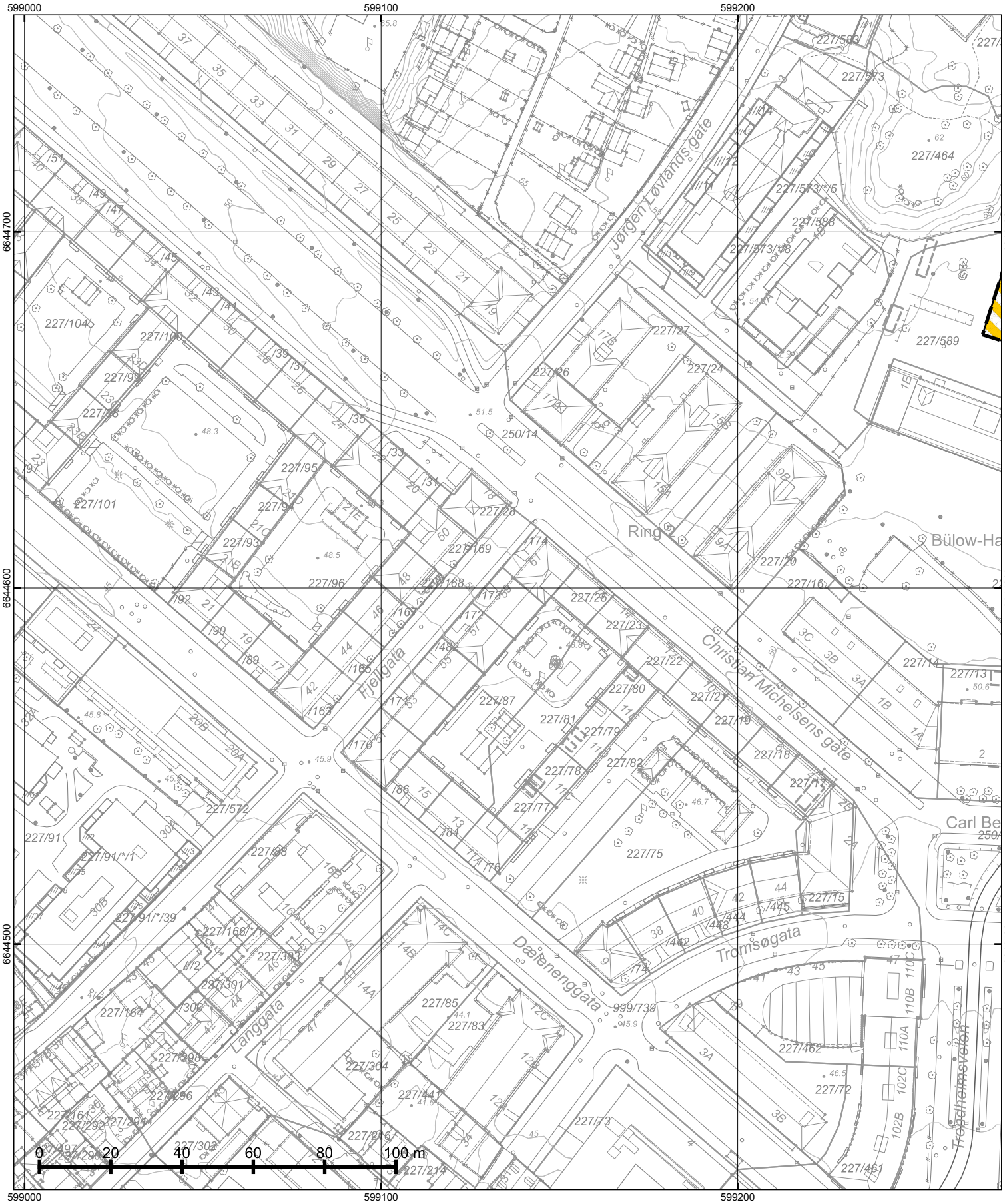
Sendes Hr. reguleringschefen.
Bebyggelsen er indtegnet ansøkningen om opdeling i enkelte matr.nr., men er delingsplanen ikke opprettet.

Oslo opmålingsvesen 18/2 1932

Nilsgaard

Erhlæring


RINGGATEN BYGGESELSKAP A/S – 1STE ETASJEPLAN – BL.13C.
BYGGERNE JOHNSEN MURMESTRE A/S – BOLIGBYG PÅ DELENENGEN – KVARTAL E" VESTRE DEL.
KRISTOFER LANGE OG HENRIK NISSEN, ARKITEKTER – OSLO JANUAR 1932.
293
32
M. 82
N.
S.
FELLES GAARDSPLASS.
MATR. NR. 158 TIL DELENENGGATEN.
RINGGATEN.
DELENENGGATEN.
FJELLGATEN.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

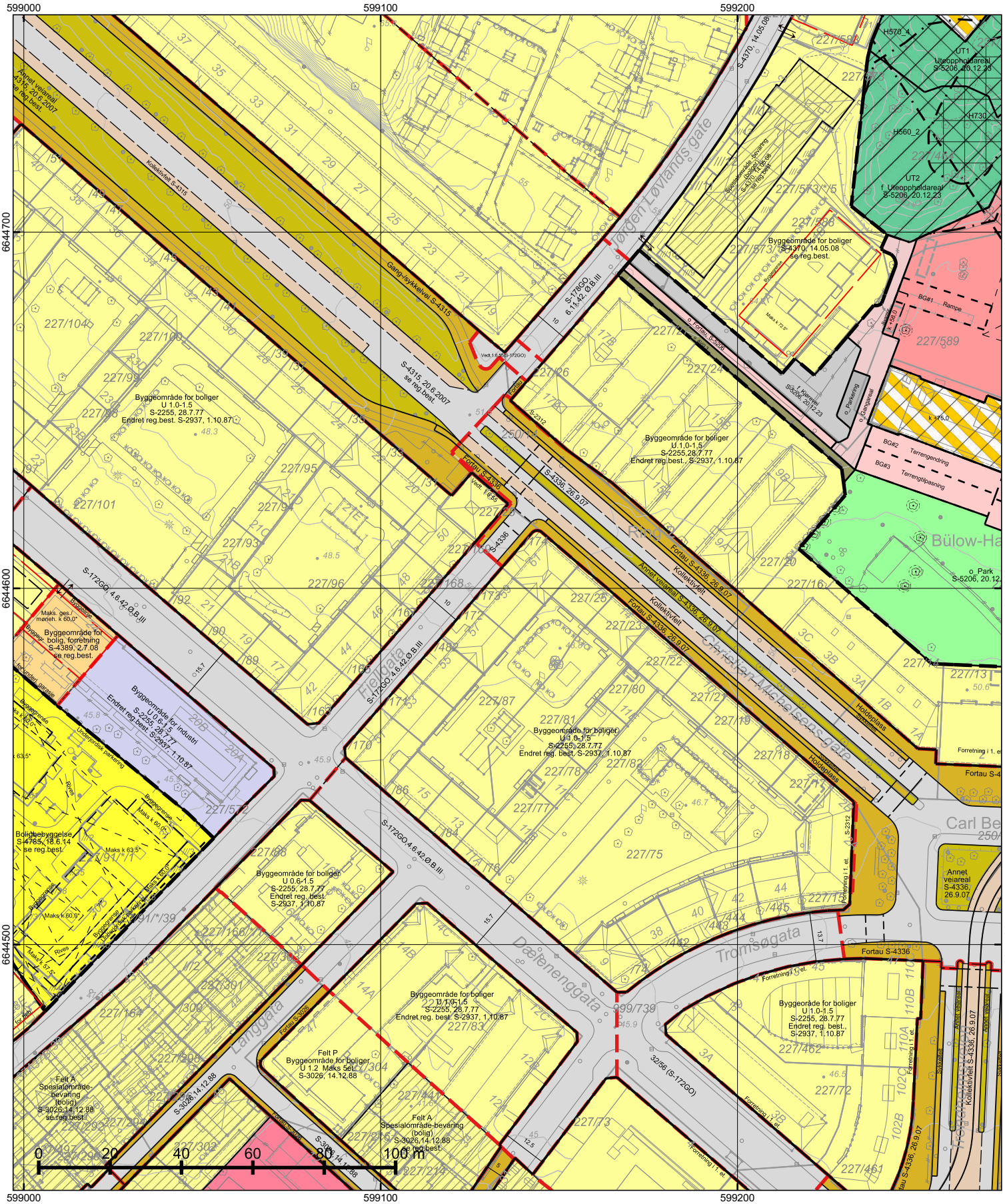
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164278/ 86541660
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/173

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164278/ 86541660
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/173

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

71 - Felles parkering
110 - Bolig m.tilh. anlegg
144 - Forr./bolig
150 - Industri m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
180 - Kolonihage
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
1161 - Barnehage
1600 - Uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2080 - Parkering
3050 - Park

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
934 - Regulert trikkespor
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

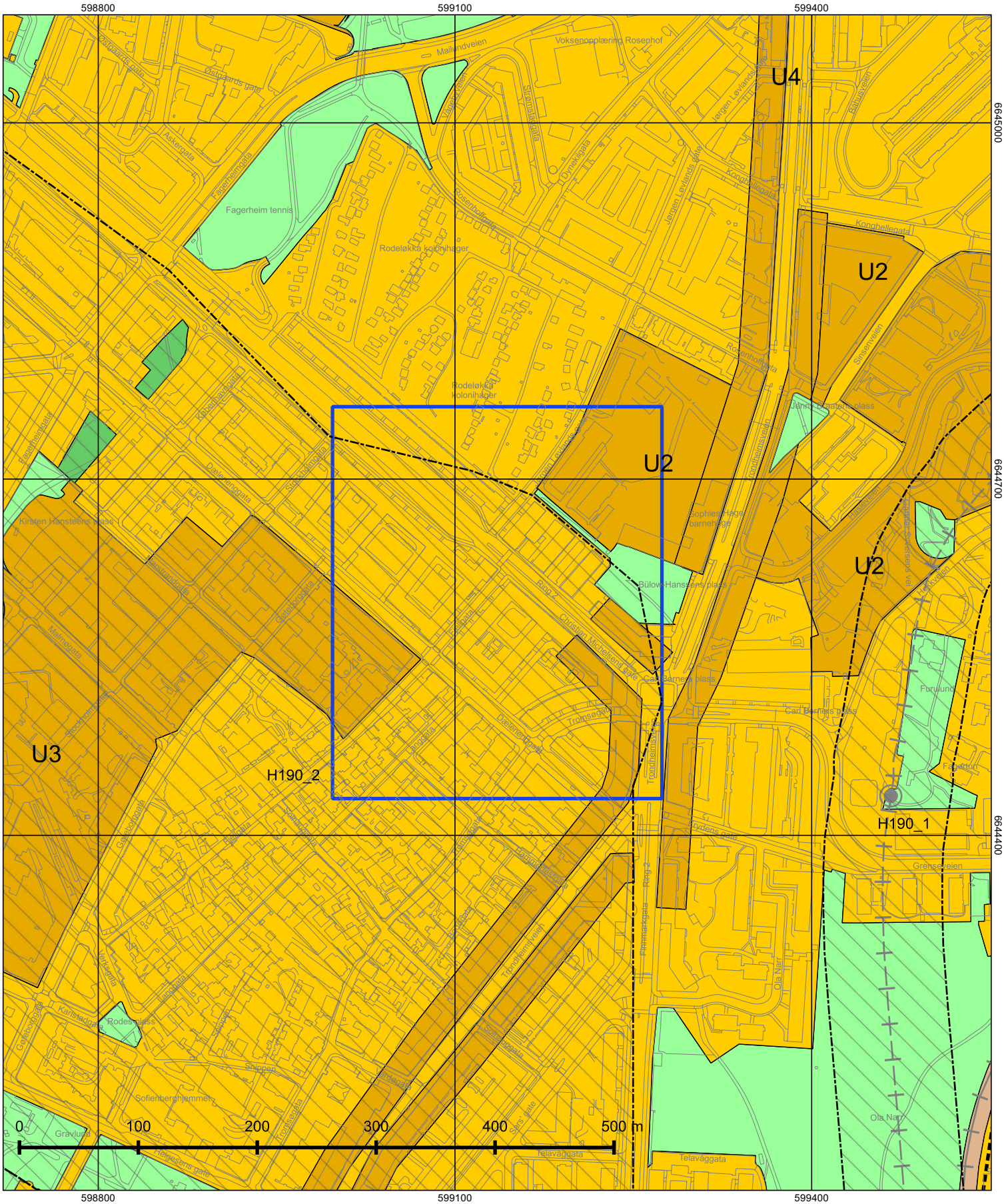
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164278/86541660
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Fjellgata 59, 0566 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371498**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80562667**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **173**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,40**

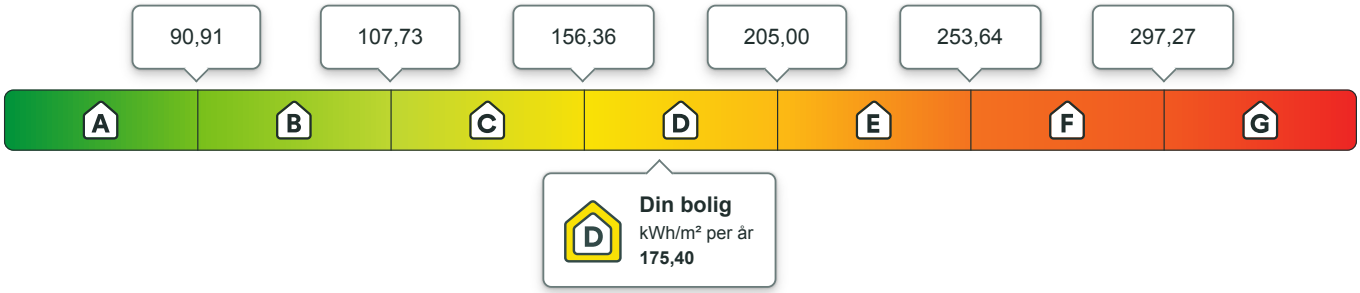
Fjellgata 59, 0566 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 647,01	**175,40**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fjellgata 59, 0566 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer til 0,8 U-verdi

Tiltak 2: Installere balansert ventilasjon

Installere balansert ventilasjon i bygget

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1931
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.06
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	08.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	24,01 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	55,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9,99 m²
Oppvarmet BRA	55,00 m²
Oppvarmet luftvolum	138,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,16 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,58 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		50,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,17
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,38
4	Vinduer og dører	0,22
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,86**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,86**
7	Ventilasjon	0,52
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,38**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	99,98	0,00	99,98	1,00	99,98
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	11,78	36,83	1,00	36,87
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	9,61	0,00	9,61	1,00	9,61
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**163,59**	**11,78**	**175,36**	**-**	**175,40**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	9 647	175,40
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**9 647**	**175,40**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**9 647**	**175**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 121	38,56
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	5 499	99,98
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 028	36,87
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**9 647**	**175,40**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**9 647**	**175,40**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	175,40	1,00	175,40
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**175,40**		**175,40**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	175,40 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

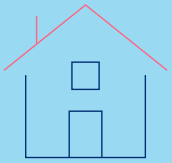
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Fjellgata 59

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	3 min
Spar Dælenenggata	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 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	4 min
Vitusapotek Carl Berner	3 min
Vinmonopolet Carl Berner	7 min

SPORT

Rosenhoff	7 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	6 min

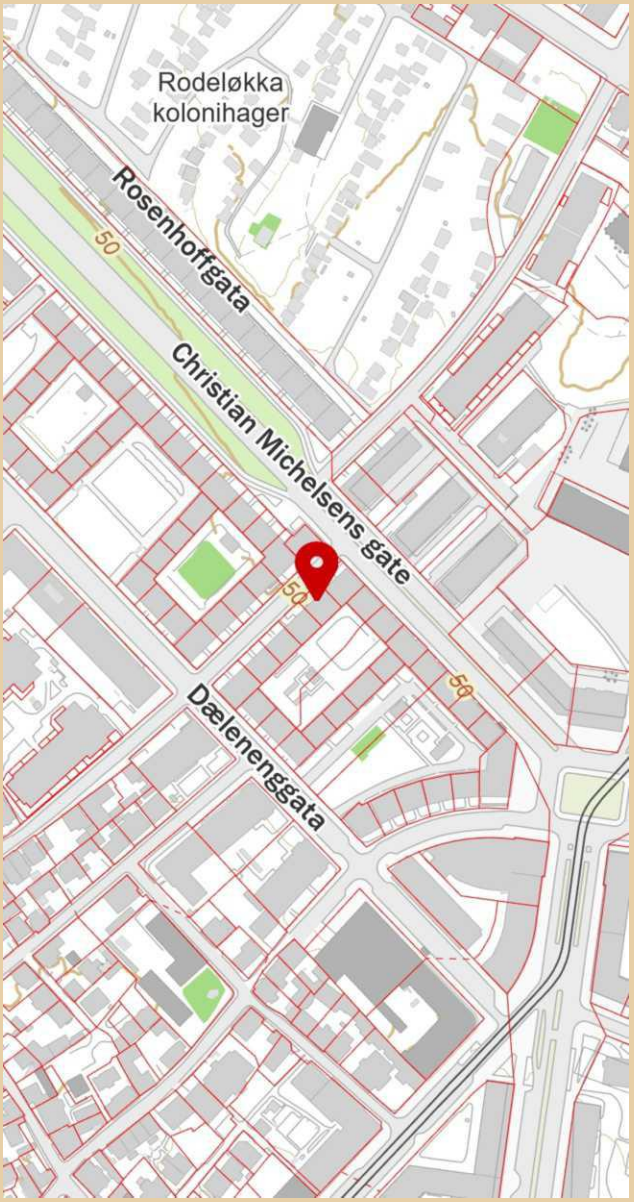
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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 2025

Fjellgata 59

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	3 min
Spar Dælenenggata	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 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	4 min
Vitusapotek Carl Berner	3 min
Vinmonopolet Carl Berner	7 min

SPORT

Rosenhoff	7 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

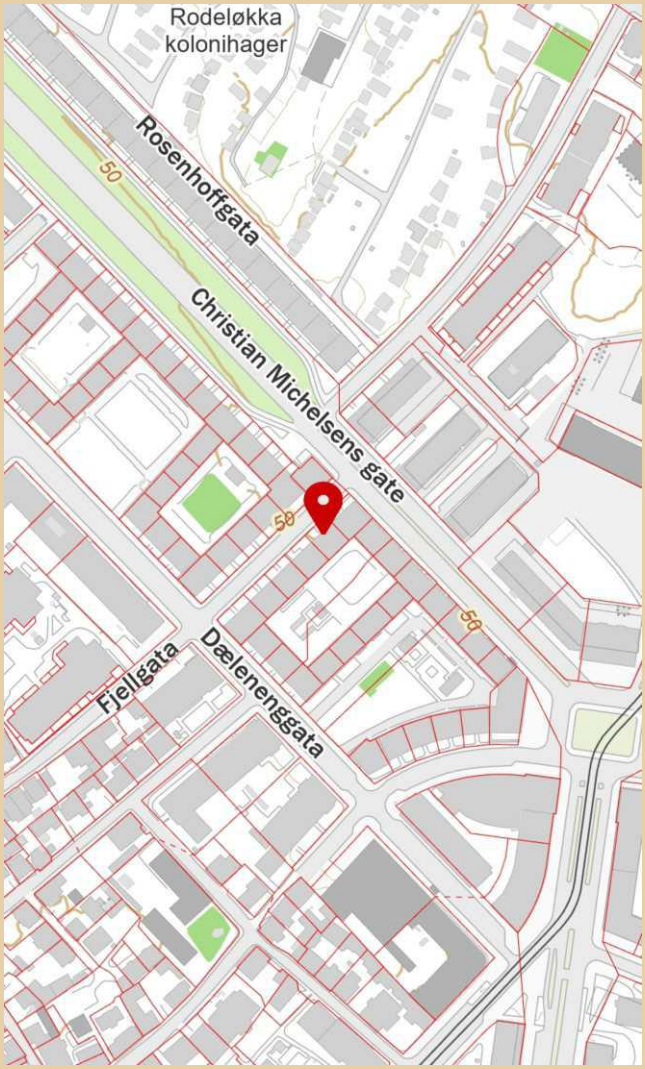
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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 2025

Fjellgata 59

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langgata 46 - 11424	2 min
Langgata 46 - 11423	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mich... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

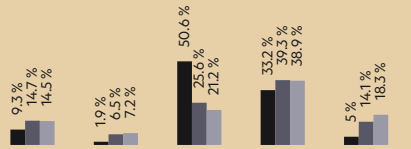
BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	3 min
Spar Dælenenggata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Carl ...	1 214	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

SPORT

Rosenhoff	7 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

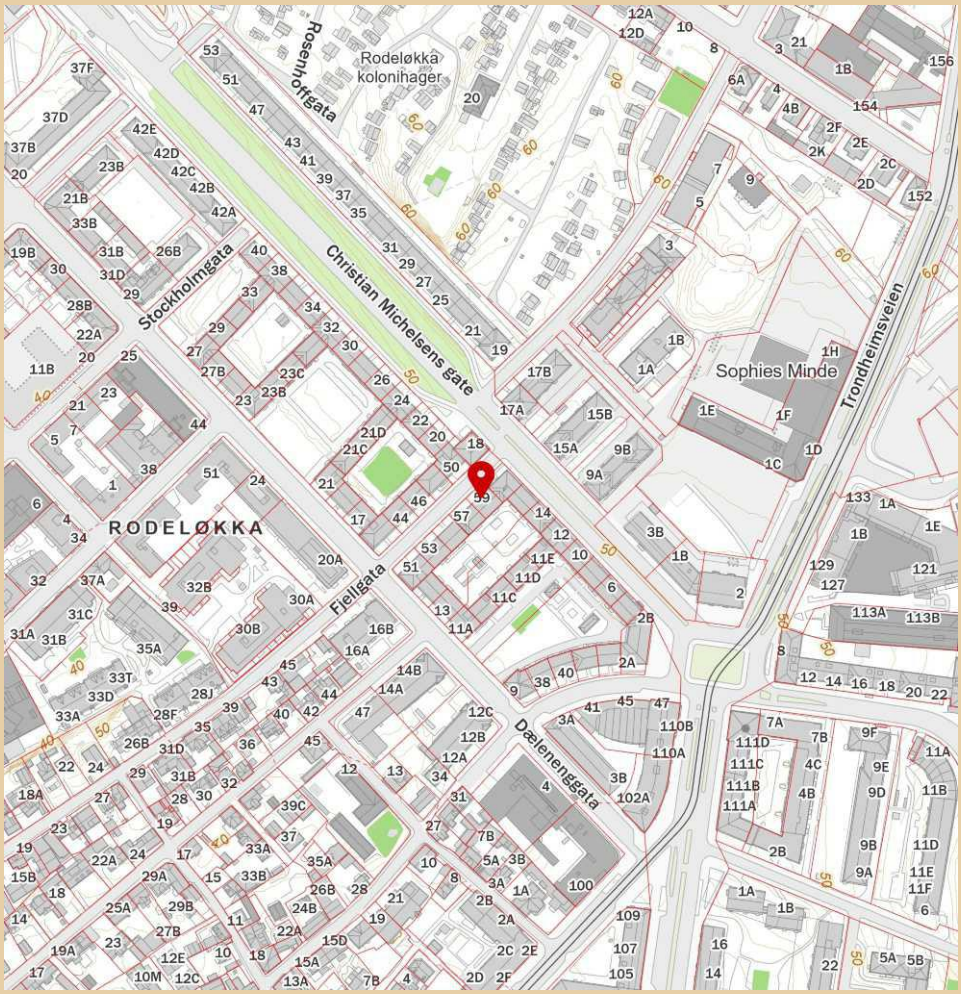
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

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:
Fjellgata 59, 0566 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 173, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260328

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@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.
