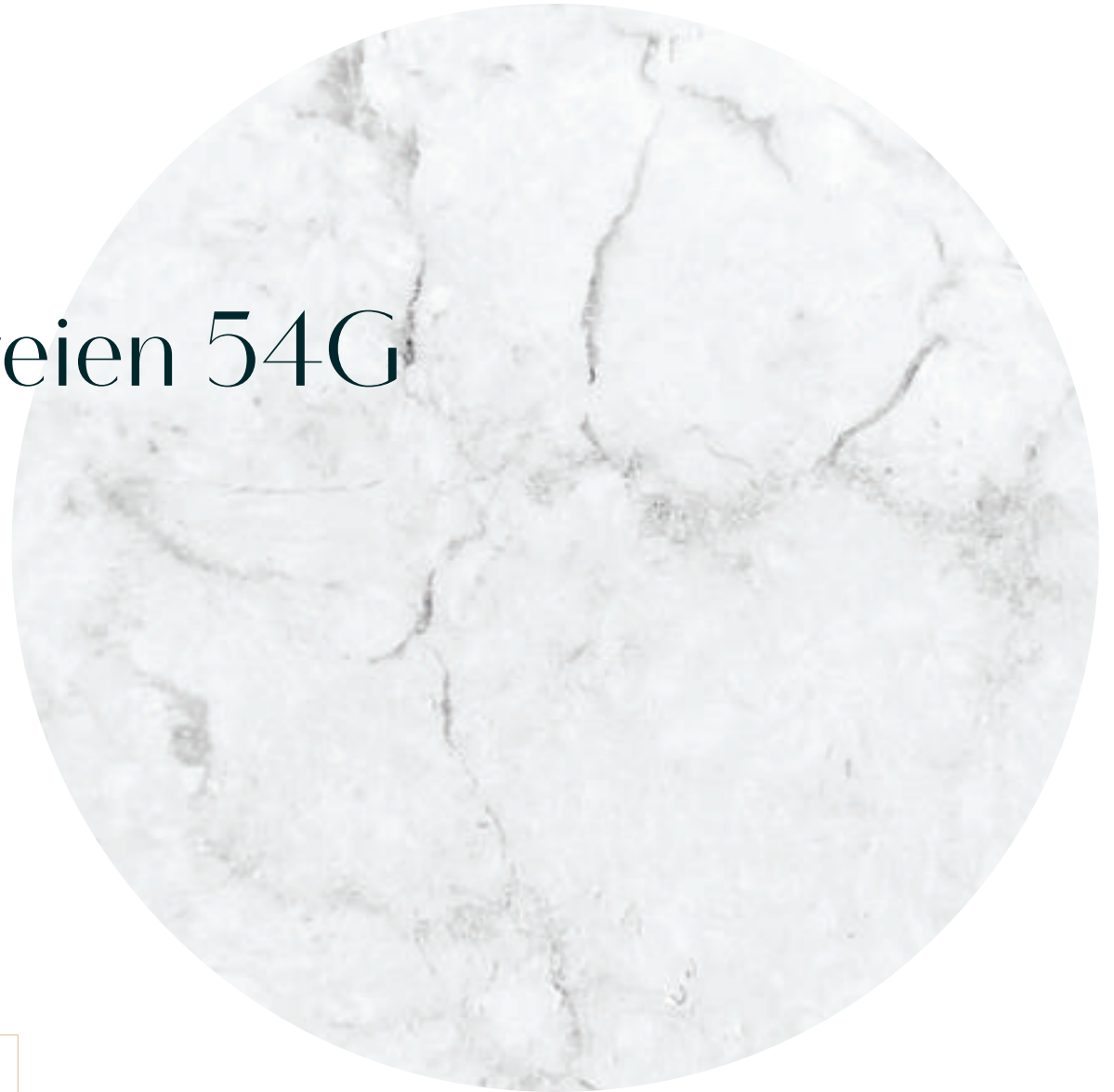


Ryenbergveien 54G



Velkommen til

Ryenbergveien 54G



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Attraktivt og sentralt i Ekebergskrenten

Lys og pen 3-r | Delikat standard 2016 | Solrik balkong | Fantastisk utsikt | Peis | Ingen dok.avgift | Parkering m/el*

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	86 019,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	5 585 307,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 371,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1982

Megler	Espen Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og pen 3-roms topp/endeleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i Ekebergskrenten. Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etg med solrik balkong, fantastisk utsikt, store vindusflater og moderne standard fra 2016, skaper en herlig atmosfære.

Leiligheten fremstår lys og luftig med en perfekt planløsning - Her vil du trives!

- Høydepunkter:
- Moderne og delikat standard fra 2016
- Nordvestvendt balkong på 4kvm med svært gode solforhold
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Fantastisk utsikt over byen
- Parkering m/el*
- Peis
- Ingen dok.avgift og lave omk
- God intern beliggenhet i blindvei
- Rikelig med lagringsplass, to boder
- Gangavstand til Ekeberg, Sørenga og bystranda
- Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett i nærheten

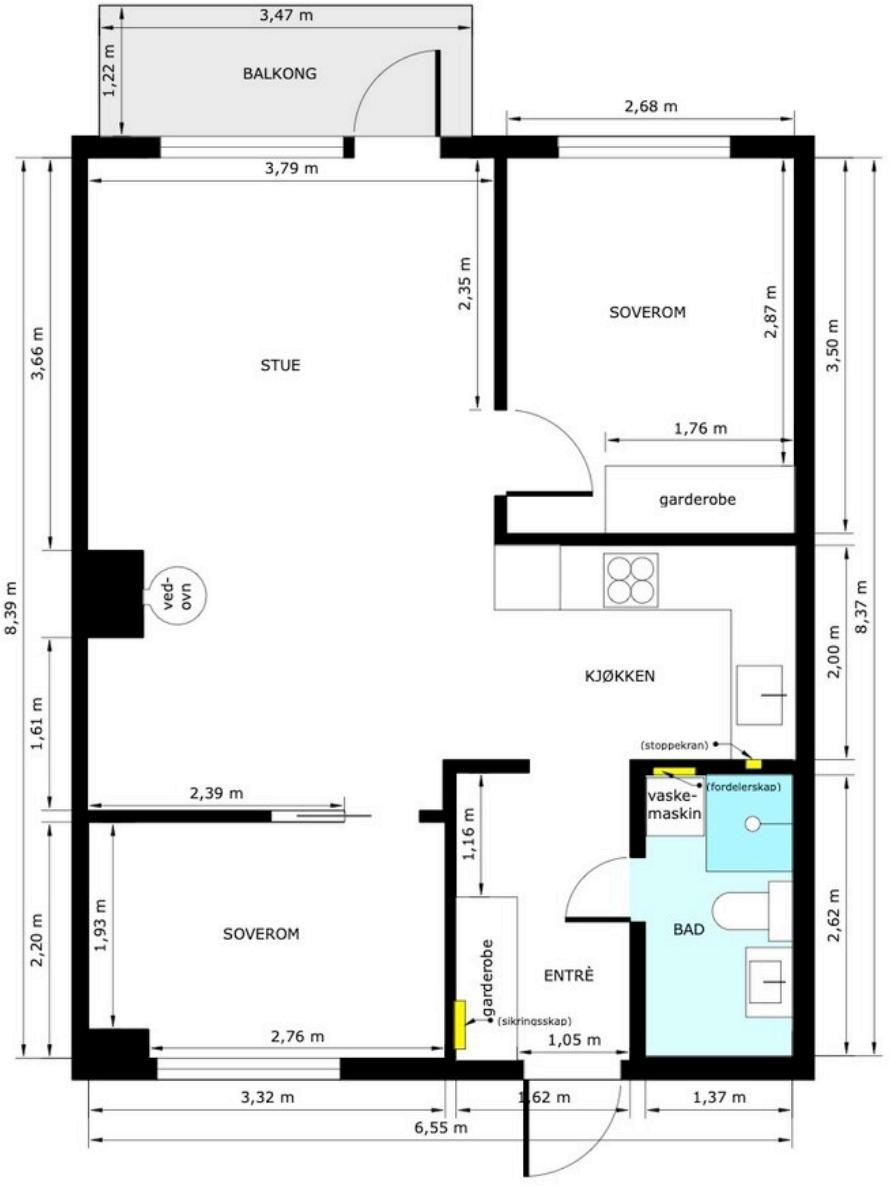
Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

RYENBERGVEIEN 54G
2.ETG



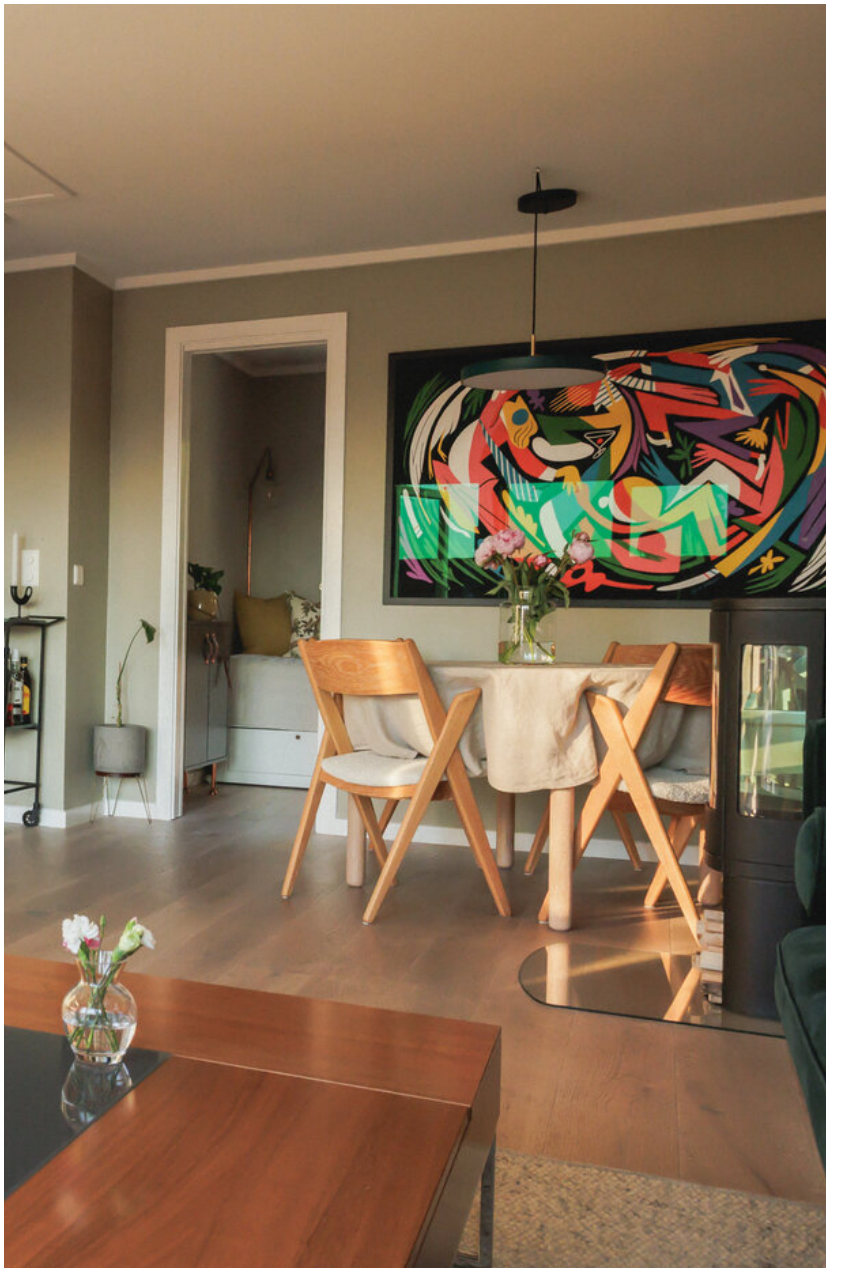
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



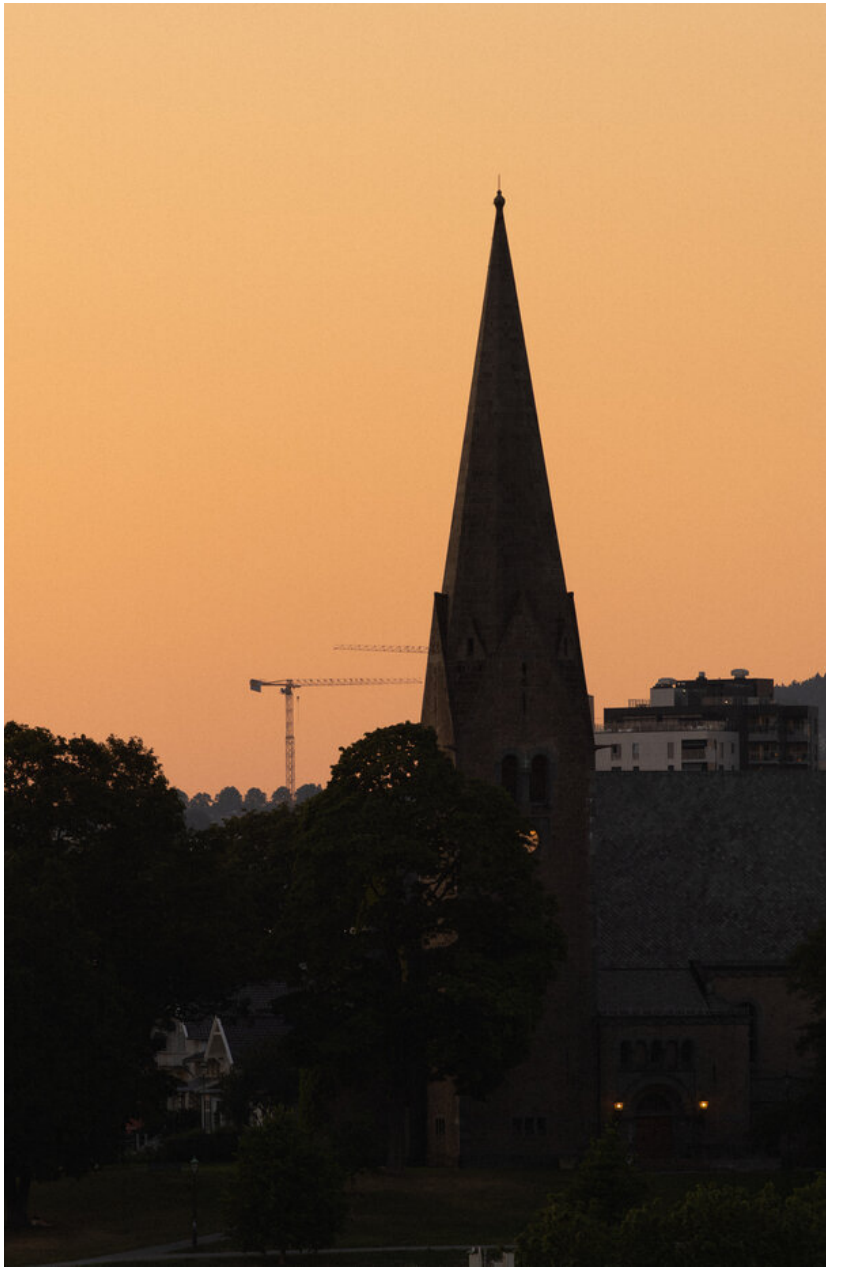

























SIEMENS


MICHEL DESIGN WORKS
MAGNOLIA PETALS




















ED 47611



Informasjon

Ryenbergveien 54G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0377/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ryenbergveien 54G, 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 190 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Væringkleiva Borettslag, org.nr. 955206517

Selgere
Petter Brenni Gulbrandsen
Marte Næsgaard Myhre

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
86 019,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 576 019,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 585 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 594 607,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Samt to flotte uteplasser i hver sin retning.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på ca. 3kvm og et romslig lagringsloft. Borettslaget har også flere parkeringsplasser etter venteliste, pr i dag er det ledig plass 08.08.25.

Standard

Diverse fra tilstandsrapporten:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Leiligheten leier en biloppstillingsplass på eiendommen, med elbillader. (Parkeringsleie etter liste hos borettslaget).
Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass på loft over stuen.
Eksterne boder: Ca 3 kvm bod utenfor inngangspartiet.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 232 cm i stuen.
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2017
Balkongdør: 2-lags isolerglass i trekram fra 2019.
Varmtvannsbereder fra 2016, 120l plassert på loftet.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:
- Balkong, terrasse, platting: TG2 gis pga lavt rekkverk ihht dagens krav. (91 mot 100cm)
- Renner og nedløp: TG2 gis pga alder på takrenner og nedløpsrør. Det er ikke avdekket skader eller vesentlige mangler og ingen strakstiltak er anbefalt.
- Taktekking: TG2 gis pga alder. Det er ikke behov for strakstiltak men takomlegging bør planlegges. Dette er normalt sameiets ansvar.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 gis pga skjevheter og sprekk i flis i entre.
- Elektrisk: TG2 gis pga kun delvis samsvarserklæring.
- Varmtvannsbereder: TG2 gis pga manglende magnetventil/waterguard.
- Våtrom: TG2 gis pga fall til sluk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget har flere parkeringsplasser med lademuligheter som leies ut etter venteliste. Pr i dag er det ledig plass. Kostnader for plassen er 220kr pr mnd. 08.08.25.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selger egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner av plast. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
-Integrerte hvitevarer kjøkken.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin på bad.
-Gule taklamper i gangen.
-Vegghengt hylle kjøkken.
-Vegghengt speil i gangen.
-Vegghengt TV og stereoanlegg i stue.
-Kunst på vegger.
-Vegghengt lampe over skrivepult (gjesterom).
-Varmelampe montert på vegg på veranda.

Følgende kan medfølge etter avtale med selger:
-Møbler på veranda

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarmingskilder:

-Elektrisk oppvarming

-Vedovn i stue

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 371,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Avdrag felleslån: 440

Felleskostnader drift: 2 215

Dugnadstillegg: 72

Renter felleslån: 405

Internettillegg: 239,13

Kommunale avgifter, felles gårdsforsikring, kapitalkostnader lån, internett, dugnadstillegg m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 221 671,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 886 685,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Væringkleiva Borettslag ligger i Oslo kommune. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Utvendige forandringer er forbudt, uten styrets godkjennelse før endringer igangsettes.

Borettslaget er medlem av nærmiljøets Grendahus ved Utsikten 10 som drives av Ekeberg Velforening. Grendahuset kan bookes av beboerne i borettslaget om man vil leie det til ulike arrangementer som for eksempel bursdager, konfirmasjon eller andre festligheter. Det arrangeres også ulike fellesarrangement som de annonserer på facebook-siden sin.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett- utpekt av USBL- Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til USBL går ut 18.08.25.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

Ta kontakt med megler for mer info vedrørende dette.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 86 019,-pr. 03.07.2025

Borettslagets totale lån og vilkår:
Lånenummer 16364101183, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 03.07.2025: 4 294 144
Andel av saldo: 86 019
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2037)

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 36 460,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 323 659,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 259 018,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt

med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

-Det praktiseres dugnad i borettslaget.
-Det følger av borettslagets husordensreglene at anskaffelse av husdyr må søkes, og godkjennes av styret før anskaffelse. Det er båndtvang på hunder i boområdet. Se husordensreglene for nærmere informasjon.

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 77500115

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 953 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ryenbergveien 54 G - Boligen ligger i den sjarmerende Ekebergskrenten med fantastisk utsikt over Oslo. Området er rolig med en trivelig kombinasjon av eldre flotte trehus, murhus og nyere boligblokker. Her kan du nyte fordelen av å være tilbaketrukket fra bykjernen, med frisk luft og kort vei til naturskjønne omgivelser, samtidig som man kan nyte privilegiet det er med gangavstand til bl.a. Oslo sentrum og den nye Fjordbyen ved Bjørvika. Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til Bjørvika, Oslo sentrum, Jernbanetorget, Ekebergsletta og Brannfjell. Området har ellers mange meget spennende fasiliteter å tilby, som f.eks. Teaterplassen, Ladegaarden Cafe, Middelalderparken, Ekebergparken, EKT rideskole. Det er kort gangavstand til Ekebergsletta og Skulpturparken på Ekeberg som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som Ridesenter, Minigolf og diverse andre muligheter for både barn og voksne. Fasjonable Ekebergrestauranten ligger kun en kort spasertur unna med fantastisk utsikt over fjorden og byen med det nye Operahuset.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Nærbutikken i Konowsgate som ligger i umiddelbar nærhet. Ellers finner man Kiwi Kværnerbyen, Spar Simensbråten og Rema 1000 på Ryen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært den berømte matbutikken Jacobs på Holtet. Det er også kort vei til Manglerud og Lambertseter kjøpesenter som alle innehar et godt og variert servicetilbud til enhver smak.

Offentlig transport:
God offentlig kommunikasjon i området via buss, T-bane og trikk. Det er busstopp rett utenfor boligen med hyppige avganger til bl.a. Oslo sentrum. Herfra går det også nattbuss. Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Ryen T-bane, samt 15 minutter til trikk ved Oslo Hospital.
Ryenbergveien bussholdeplass betjenes av linjene 34 og 74 og Kværner

bussholdeplass betjener linjene 34, 74 og 70, samt nattbusser. Oslo Hospital trikkestopp gir tilgang til linje 18 og 19, og Ryen T-banestasjon ligger heller ikke langt unna.

Avstander med bil:
Med bil tar det ca. 5 min til Ryen og Manglerud, 10 min til Lambertseter og Nordstrand, 7 min. til Oslo sentrum og ca. 40 min til Oslo Lufthavn.

Kultur og fritid:
For den kulturinteresserte har området masse å by på. Kort vei til Oslos storstue operaen i Bjørvika med kontinuerlige oppsetninger både innen opera, dans og drama. Like ved Operaen finner man nye Deichmanske hovedbibliotek. Ellers er det enkel adkomst til alt av kulturtilbud som Oslo har å by på.

Nærområdet har et mangfold av tilbud i lokale idrettslag og foreninger; fotball, håndball, langrenn, slalåm, orientering, svømming, dans, turn mm. Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Det er også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Ekebergs og hele Oslos gresslette-paradis er stedet for en joggetur. Ekebergsletta er også stedet for en familiedag med diverse egenorganiserte uteaktiviteter eller en fotballkamp med gamle venner. Rasten kan man legge til Søylehuset ved ridesenteret. På vinteren er Ekebergsletta perfekt for skigåing, her er det oppkjørte skispor om vinteren.

Skoler og barnehager:
Eiendommen har gangavstand til Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Kongshavn, Holtet, Manglerud og Lambertseter videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.09.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøkkenet er angitt som klær/omkledningsrom og soverommet er angitt som kjøkken i byggetegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til åpen boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Ryenbergveien 54 A - Bruksendring av bod til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202554165 - Byggesak
Mottatt sak: 11.05.2025
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter bruksendring i underetasje fra bod til soverom. I forbindelse med bruksendringen etableres vindu med tilhørende lysgrav.

Konows gate 67 B - Tilbygg til næringsbygg og offentlig park på tak
Saksnummer: 202302953 - Byggesak
Mottatt sak: 20.02.2023
Status: Rammetillatelse gitt
Søknaden omfatter oppføring av et 4 etasjes tilbygg til næringsbygg i Konows gate 67 B. Tilbygget vil ha detaljhandel og parkering i 1. etasje, og nærings- og lagerarealer i 2.-4. etasje. Det etableres offentlig park på tak, med en offentlig gangvei med trapp mellom Ryenbergveien og Konows gate, samt nødvendig støttemur mot naboer. Tiltaket forutsetter at den laveste delen av eksisterende bygg (østre del) rives.

Plansaker:
Ryenbergveien 64 - 66 - Oppføring av boligblokker
Saksnummer 201508595 - Reguleringssak
Mottatt sak 17.06.2015
Hotvedt Holding AS foreslår å omregulere Ryenbergveien 64-66 fra boligformål til boligformål med høyere utnyttelse. Det foreslås å regulere to volumer innenfor planområdet, en blokk på fem etasjer i sør og rekkehus/tomannsboliger i nord. Planforslaget tilsvarer ca 35 nye boenheter.

Ryenbergveien 77 - 85 og Enebakkveien 101 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer 201915940 - Reguleringssak
Mottatt sak 01.10.2019
Ryenbergveien prosjekt 77-85 AS foreslår å omregulere Ryenbergveien fra småhusbebyggelse til terrassert blokkbebyggelse. Det planlegges å oppføre fem bygninger på inntil 6 etasjer i et område som i dag består av småhusbebyggelse. I Kommuneplan 2015 er størsteparten av planområdet avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, unntatt gnr. 150 bnr. 75 som er avsatt til eksisterende grønnstruktur (984 m2). Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget på bakgrunn av at utnyttelse, støyhåndtering, terrengbearbeidelse, byggehøyder, og typologi er vesentlig i strid med Kommuneplan 2015. Videre anbefaler ikke plan- og bygningsetaten forslaget på grunn av manglende ivaretagelse av eksisterende vegetasjon/grønnstruktur som inneholder naturmangfoldverdier.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Espen Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97701750

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ryenbergveien 54G

Ryenbergveien 54G

Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	22 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 2.1 km

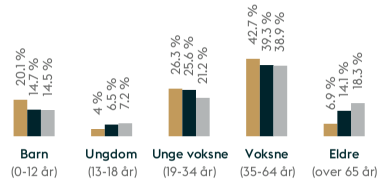
Offentlig transport

Ryenbergveien Linje 19N, 34, 34X, 74	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.3 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 77 barn	4 min 0.4 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år... 305 barn	8 min 0.6 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ... 68 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekebergskrenten	1 279	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	15 min
Gamlebyen skole	14 min
FitnessRoom Kværnerbyen	7 min
Mudo Gym Etterstad	16 min

«Koselig og trygt nabolag. Mye fin natur og flotte hager. Veldig bra kollektivtransport. Koselige mennesker. Kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

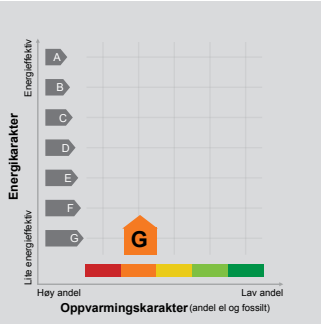
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ryenbergveien 54G
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80890729
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-142479
Dato	01.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myhre, Marte Næsgaard	9578-5999-4-3070455	2025-07-01 19:23:59
Gulbrandsen, Petter Brenni	9578-5999-4-3056766	2025-07-01 15:23:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0377/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ryenbergveien 54G, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Petter Brenni Gulbrandsen, Marte Næsgaard Myhre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77500115
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totaloppusset i 2016 av Paradigma bygg og interiør AS, org. nr 998092248. Tømrer/snekkerarbeid: Demontering og fjerning av eksisterende kledning på vegger, gulv og i tak. Avstiving av vegger og gulv. Isolering av gulv, vegger og tak. Nytt undergulv. Membranarbeid: Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger. Protan sveisemembran på gulv. membraner er lagt etter leverandørens anvisning. Mur/flisarbeid: Påstøp med svinn armering på gulv. Nye gulv og veggfliser, limt til underlaget med et sementbasert lim. Rørleggerarbeid/sanitæranlegg: Sanitæranlegget er tilkoblet eksisterende vann- og avløpsrør. Nye skjulte rørføringer med rør-i-rør system for kaldt- og varmtvann, fordelerskap med drenering for gulv er plassert i vegg mot kjøkken bak vaskemaskin. Ventilasjonsarbeid: Ny ventilasjonskanal er tilkoblet eksisterende kanalsystem på loft. Kanalen er isolert. Ny luftventil er plassert i ytterveggen. Av/på-bryter plassert i vegg ved siden av døra. Elektroarbeid: Ny kurs for belysning, ventilasjonsvifte, samt kurs for varmekabler er lagt fram fra eksisterende sikringsskap i gangen. Ny jording med jordspyd er installert til eksisterende sikringsskap. Sluk/slukrist er tilkoblet jording. Downlights er montert i tak, med egen bryter plasser i vegg ved døra. Spot'er montert i lyslist over speil over wc med egen bryter plasser i vegg ved døra. Bryter og termostatregulering for varmekabler er plassert i vegg ved siden av døra på innsiden. Malerarbeid: Våtromsmaling og tilhørende sparkelmasse benyttet i himling og til listverk. Valgte malingssystem innehar Sintef teknisk godkjenning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet totalpusset opp i 2016 av Paradigma bygg og interiør AS, org. nr 998092248. Membranarbeid: Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger. Protan sveisemembran på gulv. membraner er lagt etter leverandørens anvisning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet totalpusset opp i 2016 av Paradigma bygg og interiør AS, org. nr 998092248. Mur/flisarbeid: Påstøp med svinn armering på gulv. Nye gulv og veggfliser, limt til underlaget med et sementbasert lim.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag: Fasaden er malt. Gulv i svalgang skiftet. Terrassegulv skiftet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt på balkong og ekstra kontakter under TV-modul. Montert nye lamper i gang, soverom2 og stue med trådløs tilkobling. 2024. EL ALLIANSEN AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er tilgjengelig elbil-lader på borettslagets p-plasser.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier flyttet kjøkken og etablerte et ekstra soverom.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis over toalett. Liten sprekk i fug mellom flis 3 og 4 i dusjsone på vegg mot kjøkken. Føler i gulv er defekt. Varmekabler fungerer, men bruker nå føler i termostat.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra forrige salg datert 26/03/2018. Primær P-rom 56kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0377/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gulbrandsen, Petter Brenni	2025-07-01	Myhre, Marte Næsgaard	2025-07-01

Identifikasjon

bankID Gulbrandsen, Petter Brenni

Identifikasjon

bankID Myhre, Marte Næsgaard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Ryenbergveien 54G
0196 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 58 m^2
BRA-i: 55 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	7	0	0

Supertakst

GNR: 236 BNR: 190
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Ryenbergveien 54G
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33309

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,48 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takrenner og nedløpsrør. Det er ikke avdekket skader eller vesentlige mangler og ingen strakstiltak er anbefalt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av renner og nedløp på sikt. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkingen.
Dette er normalt sameiets ansvar.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det er ikke behov for strakstiltak men takomlegging bør planlegges. Dette er normalt sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

(TG3) OVERFLATER:
Sprekk i flis og enkelte løse fliser i entré. Årsaken er ukjent men kommer sannsynligvis pga for tynn påstøp (betong) og bevegelser i gulvet.

(TG2) SKJEVHETER:

2. ETASJE
Soverom:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 7 mm, 10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 17 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 17 mm.

Entré:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 6 mm, 7 mm.
Lokalt avvik: 7 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 11 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-(2025) Montering av lamper og enkelte stikkontakter. Dokumentasjon i boligmappa.no.
-(2016) Ulike elektriske arbeider utført av Elektriker Gruppen AS i regi av tidligere eier.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga risiko for skade på bl.a himlingen i 1.etg dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra berederen.
Normalt anbefales det å ha vanntett sjikt/membran under varmtvannsberedere i denne type rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje. Samtidig bør berederen plasseres over vanntett sjikt som feks plastkar eller membran for å unngå fuktskader dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 9 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.7.2025	**29.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Petter Brenni Gulbrandsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Marte Næsgaard Myhre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ryenbergveien 54G, 0196 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**236**	Bruksnr:	**190**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1898**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner av plast. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	55	3	0	4
Totalt m²	**58**	**55**	**3**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	55	3	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Utvendig bod.
Totalt m²	**58**	**55**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Egen biloppstillingsplass på eiendommen, med elbillader.
Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass på loft over stuen.
Eksterne boder: Ca 3 kvm bod utenfor inngangspartiet.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 232 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulvet er nylig skiftet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,48 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2017
Balkongdør: 2-lags isolerglass i trekram fra 2019.
Innerdører: Hvitmalte enspeils innerdører med massiv kjerne.
Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takrenner og nedløpsrør. Det er ikke avdekket skader eller vesentlige mangler og ingen strakstiltak er anbefalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av renner og nedløp på sikt. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkingen.
Dette er normalt sameiets ansvar.

6.5 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Dobbeltkrum betongtakstein. (Zanda eller tilsvarende).	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det er ikke behov for strakstiltak men takomlegging bør planlegges. Dette er normalt sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

(TG3) OVERFLATER:
Sprekk i flis og enkelte løse fliser i entré. Årsaken er ukjent men kommer sannsynligvis pga for tynn påstøp (betong) og bevegelser i gulvet.

(TG2) SKJEVHETER:

2. ETASJE
Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 7 mm, 10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 17 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 17 mm.

Entré:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 6 mm, 7 mm.
Lokalt avvik: 7 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 11 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Ingen merknader.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

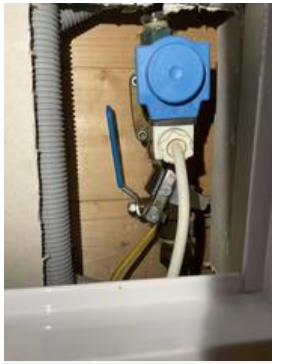
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.11 Vannledninger



Stoppekran

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.12 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med etablering av leiligheten.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-(2025) Montering av lamper og enkelte stikkontakter. Dokumentasjon i boligmappa.no.
-(2016) Ulike elektriske arbeider utført av Elektriker Gruppen AS i regi av tidligere eier.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga risiko for skade på bl.a himlingen i 1.etg dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra berederen.
Normalt anbefales det å ha vanntett sjikt/membran under varmtvannsberedere i denne type rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje. Samtidig bør berederen plasseres over vanntett sjikt som f.eks plastkar eller membran for å unngå fuktskader dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med menkanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.15 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2016 i regi av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 9 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	
Badet er bygget opp med sveiset bunnmembran og plastsluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandebatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg fra kjøkkenet. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 03.07.25 Side 1 av 2

Væringkleiva Borettslag
Ryenbergveien 54 A-M
0196 OSLO

Vår ref.: 725/13
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marte Næsgaard Myhre, Petter Brenni Gulbrandsen

Fødselsdato eier: 30.04.1994
Fødselsdato medeier: 01.08.1994

Organisasjonsnr: 955 206 517
Andelsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 591,13**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	440
	Felleskostnader drift	2 215
	Dugnadstillegg	72
	Renter felleslån	405
Tilleggsytelser:	Internettillegg	239,13
Objekt:	Husleietillegg - Ladeplass El-bil 54G (1534 - 19)	220

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	86 018	Gjeld siste årsoppg.:	88 577
Klient ajourf. lån:	4 294 144,15	Klient gj. s. årsoppg.:	4 421 881

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364101183, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 03.07.2025: 4 294 144
Andel av saldo: 86 019
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Marita Nakken
Adresse:	Ryenbergveien 58 F
Postnr/-sted:	0196 OSLO
Telefon:	Mob.: 97526311
E-post:	styret@vaeringkleiva.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	88 577	Andre inntekter:	1 780
Annen formue:	36 460	Utgifter:	5 159		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	174 900
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982
Gårds/bruksnr:	236/190

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 03.07.25 Side 2 av 2

Væringkleiva Borettslag
Ryenbergveien 54 A-M
0196 OSLO

Vår ref.: 725/13
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marte Næsgaard Myhre, Petter Brenni Gulbrandsen

Fødselsdato eier: 30.04.1994
Fødselsdato medeier: 01.08.1994

Organisasjonsnr: 955 206 517

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6232

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	77500115

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.
Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og september måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
Styret er ansvarlig for tildeling av parkeringsplasser. Det er ladeplasser for elbil i borettslaget som styret fordeler etter venteliste.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Væringkleiva Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Grendahuset i Utsikten 10

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grendahuset i Utsikten 10

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sette opp en utebod på gavelvegg 54F
- 5.2 Pergola 54C

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 lik foregående år, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sette opp en utebod på gavelvegg 54F

Ryenbergveien 54F (Sverre og Mette) ønsker å gjennomføre følgende endring på sin terrasse:

Vi ønsker oss en frittstående bod for å ha på terrassen, plasseringen er tenkt langs gavleveggen på plattingen som visst på bildet. Målene er 2 meter høy, 3 meter lang og 1 meter dyp. Boden vil tilsvare byggesettet som på bildet. Boden vil bli malt i samme farge som huset slik at den blender inn. Tror det vil bli ryddig og fint og håper det lar seg gjøre.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner å sette opp en bod inntil gavleveggen tilsvarende som beskrevet i forslaget med forbehold som styret har beskrevet

Styrets innstilling: Området boden skal plasseres på er på eksisterende platting tilhørende boenheten som ikke brukes av andre. Styret forutsetter at boden settes opp på en forsvarlig måte og at den forankres feks i gulv eller vegg mtp sikkerhet. Det er positivt at den males i husfargen slik at den blender mer inn. Det er opp til andelseier å sjekke om tiltaket må søkes om via plan- og bygningsetaten og ta evt kostnader forbundet med dette.

5.2 Pergola 54C

Ryenbergveien 54C (Cathrine og Svein-Tore) ønsker å gjennomføre følgende endring på nedre terrasse:

Vi ønsker å fjerne hekken på plattingen på nedsiden og sette opp en pergola i høyre hjørne ned mot Kværnerbyen. Vi ser for oss at pergolaen i en størrelse som dekker bord og stoler, anslagsvis 6x3.5m. Terrasse vil også samtidig utvides innenfor område som tilhører boenhet slik den kommer på linje med enhetene ved siden av.

Se vedlagt skisse

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner å sette opp pergola i nedre høyre hjørne sett fra terrassedøren på nedsiden av huset samt utvidelse av terrassen som beskrevet i saken med de forbehold styret har i sin innstilling.

Styrets innstilling: Det er satt opp flere pergola med vedtak fra generalforsamling tidligere. Styret forutsetter at pergolaen settes opp på en forsvarlig måte og at den forankres mtp sikkerhet. Andelseier må sette seg inn i regler for hvor nær tomtegrensa mot nabo pergolaen kan plasseres. Det er også andelseiers ansvar å sjekke om tiltaket må søkes om via plan- og bygningsetaten og ta evt kostnader forbundet med dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marita Nakken
Styremedlem, Anita Wold
Styremedlem, Kristian Lund
Styremedlem, Bjørnar Luteberget
Varamedlem, Inge Tunheim
Varamedlem, Svein Tore Landsverk

6.1 Valg av medlemmer til styret

To styremedlemmer, Bjørnar Luteberget og Anita Wold er på valg i år. Det tredje styremedlemmet Kristian Lund er ikke på valg, men har valgt å trekke seg fra styret. Et av styremedlemmene ønsker ikke gjenvalg. Styret har mottatt forslag til nye medlemmer som ønsker å bidra og sitte enten i styret eller som vara.

Forslag til vedtak: For 2 år velges følgende beboere til styremedlemmene

1. Anita Wold

2. Oddmund Gustavsen

3. Nina Johnsrud

Styrets innstilling: Styrets forslag til nytt styre:

Følgende forslag gir etter styrets mening en god representasjon fra alle delene av borettslaget

Oddmund Gustavsen

Adresse: Ryenbergveien 54E

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

Begrunnelse: Oddmund er 45 år som bor sammen med kone, Synnøve, og datter Ada på snart 4 år. Jobber for tiden i et Oslo-basert IT-selskap. I den lille fritiden hverdagen tillater, liker jeg å sykle, komme seg ut i skogen og hjemmekvelder med god mat.

Vi flyttet hit for litt over 2 år siden og stortrives med både området og naboer, og ønsker derfor å bidra til det flotte nabolaget med styreverv.

Anita Wold

Adresse: Ryenbergveien 52C

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

Begrunnelse: Har sittet i styret de siste to årene og ønsker gjenvalg. Det er viktig for kontinuiteten i styret at styremedlemmer ønsker å fortsette når det er utskiftninger. Anita har bodd i borettslaget i ca 3 år. Hun synes styrearbeidet er en fin måte å bli kjent med nabolaget og få være med å påvirke trivselen på plassen hun bor på.

Nina Johnsrud

Adresse: Ryenbergveien 54D

Manda.t: Velges som styremedlem for 2 år

Begrunnelse: Nina bor i 54 sammen med tidligere styremedlem John og våre tre barn. Vi har bodd i borettslaget i perioden 2015-2018 i 2.etg i 54 og deretter fra 2019 til nå på bakkeplan i 54. Jeg er politi og jobber nå som fagansvarlig ved Politihøgskolen. Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem i borettslaget for å bidra til videreføring av et godt styre og et trivelig nabolag.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Inge Tunheim og Svein-Tore Landsverk er på valg.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for 1 år velges:

1. Inge Tunheim

2. Bjørnar Luteberget

Styrets innstilling: Som varamedlemmer for 1 år foreslår styret følgende kandidater:

1. Inge Tunheim

Adresse: Ryenbergveien 52F

Begrunnelse: Inge har stått som vare det siste året. Inge flyttet inn i borettslaget i 2021. Han har syv års erfaring som styremedlem fra forrige borettslag han bodde. Han er interessert i å være vara og ønsker å bidra til felleskapet på en god måte.

2. Bjørnar Luteberget

Adresse: Ryenbergveien 58E

Begrunnelse: Bjørnar har sittet i styret de siste fire årene og bodd i borettslaget siden 2017. Han har opparbeidet seg god kunnskap om borettslaget og borettslagets oppgaver. Han ønsker å fortsette som varamedlem

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: styreleder velges som delegat

Styrets innstilling: styreleder foreslås som delegat

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 539 072**	**1 444 860**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	323 659	260 823
Tilbakeføring av avskrivning	80 376	80 376
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-244 286	-246 987
B. Årets endring disponible midler	**159 749**	**94 212**
C. Disponible midler	**1 698 821**	**1 539 072**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 728 588	1 566 774
Kortsiktig gjeld	-29 767	-27 702
C. Disponible midler	**1 698 821**	**1 539 072**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Væringkleiva Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 983 206	1 929 315	1 989 059	2 084 063
Sum leieinntekt		**1 983 206**	**1 929 315**	**1 989 059**	**2 084 063**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 983 206**	**1 929 315**	**1 989 059**	**2 084 063**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	80 376	80 376	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		81 455	86 903	90 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	4	62 753	63 946	71 500	70 900
Kommunale avgifter/renovasjon		432 693	382 139	410 000	483 642
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 510	10 277	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	683	10 009	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	158 747	195 212	202 000	217 600
Revisjonshonorar		5 976	5 708	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		125 271	118 853	125 000	130 200
Andre honorar	8	9 238	9 354	7 500	9 000
TV/bredbånd		100 686	155 785	102 000	104 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		458	0	0	0
Kontingent og gaver		23 760	23 760	24 000	23 760
Forsikring		298 195	273 727	303 000	338 669
Andre kostnader	9	12 775	6 908	6 000	6 000
Sum kostnad		**1 490 856**	**1 514 236**	**1 447 280**	**1 581 051**
Driftsresultat		**492 350**	**415 079**	**541 779**	**503 012**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		88 878	68 692	0	0
Rentekostnad		257 569	222 948	237 266	243 994
Netto finansposter		**168 691**	**154 256**	**237 266**	**243 994**
Årsresultat		**323 659**	**260 823**	**304 513**	**259 018**
Overført til/fra annen egenkapital		323 659	260 823	0	0
SUM OVERFØRINGER		**323 659**	**260 823**	**0**	**0**

Balanse 2024 Væringkleiva Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	290 295	290 295
Bygninger	3	14 120 000	14 120 000
Påkostninger	3	139 450	139 450
Andre fellesanlegg	3	33 800	33 800
Andre driftsmidler	3	120 564	200 940
Sum anleggsmidler		**14 704 109**	**14 784 485**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 069	11 114
Andre kortsiktige fordringer		0	10 026
Forskuddsbetalte kostnader		54 765	41 080
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 658 754	1 504 554
Sum omløpsmidler		**1 728 588**	**1 566 774**
SUM EIENDELER		**16 432 697**	**16 351 259**

Balanse 2024 Væringkleiva Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		**3 600**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 331 049	4 007 390
Sum opptjent egenkapital		**4 331 049**	**4 007 390**
Sum egenkapital	10	**4 334 649**	**4 010 990**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 421 882	4 666 167
Borettslånskudd		7 646 400	7 646 400
Sum langsiktig gjeld		**12 068 282**	**12 312 567**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 359	200
Leverandørgjeld		8 321	0
Påløpne renter		1 363	2 067
Annen kortsiktig gjeld		16 724	25 435
Sum kortsiktig gjeld		**29 767**	**27 702**
Sum gjeld		**12 098 049**	**12 340 269**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 432 697**	**16 351 259**
Pantstillelser	12	12 068 282	12 312 567

Sted:_____ Dato:_____

Marita Nakken
Styreleder

Bjørnar Luteberget
Styremedlem

Anita Wold
Styremedlem

Kristian Lund
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Væringkleiva Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 265 382	1 161 000
3618 Leietillegg strøm	76 304	107 463
3619 Dugnadstillegg	43 200	42 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	96 768	145 908
3650 Innkrevde felleskostn. renter	254 106	218 430
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	247 446	253 314
3690 Andre leieinntekter	0	600
Sum	**1 983 206**	**1 929 315**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Infrastuktur Elbillanlegg	Ladebokser Elbillanlegg	Byggningsmessig anlegg	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	139 450	401 880	33 800	290 295	14 120 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	139 450	401 880	33 800	290 295	14 120 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	281 316	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	139 450	120 564	33 800	290 295	14 120 000
Årets avskrivninger :	0	80 376	0	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	1982	1986	1982
Antatt levetid i år :		5			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring, polise nr. 77500115, forsikring for boligsammenslutning.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 36 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 233, b.nr 484 og g.nr 236, b.nr 190 i 0301 i Oslo kommune. Eiertomt på 6232 kvm.

Noter årsregnskap 2024 Væringkleiva Borettslag

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	15 908	15 505
6391 Snømåking/strøing/feiing	25 313	24 994
6392 Containerleie/tømming	18 295	22 033
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 236	1 414
Sum	**62 753**	**63 946**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	69	4 106
6420 Lisens HMS E-post	6 441	6 171
Sum	**6 510**	**10 277**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	7 450
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 990
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	358	0
6552 Driftsmateriell	325	569
Sum	**683**	**10 009**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	55 437	103 019
6602 Vedlikehold VVS	8 660	0
6603 Vedlikehold elektro	0	839
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 340	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 905	18 476
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	54 836	1 068
6642 Snekkerarbeid	2 707	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	15 863	1 600
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	40 210
Sum	**158 747**	**195 212**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 238	9 354
Sum	**9 238**	**9 354**

Konto 6714 gjelder bruksoverlating,rådgivning,fakturet eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 005	3 822
7719 Møter, div. styret	250	1 343
7720 Generalforsamling/Årsmøte	750	663
7770 Betalingskostnader	1 085	1 021
7773 Omkostninger innkreving	2 712	58
7795 Husleietap	-27	0
Sum	**12 775**	**6 908**

Noter årsregnskap 2024 Væringkleiva Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
Sum innskutt egenkapital	**3 600**	**0**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 007 390	323 659	4 331 049
Sum opptjent egenkapital	**4 007 390**	**323 659**	**4 331 049**
Sum egenkapital	**4 010 990**	**323 659**	**4 334 649**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	El-bil anlegg
Lånenummer:	**16364101183**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	5 340 000
Lånesaldo 01.01:	4 666 167
Avdrag i perioden:	244 286
Lånesaldo 31.12:	**4 421 882**
Saldo 5 år frem i tid:	2 972 431

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364101183	18	157 082	2 827 476
	18	88 578	1 594 404

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 421 882
Innskuddskapital	7 646 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 068 282**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**14 583 545**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 7 650 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Væringkleiva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Væringkleiva Borettslag

Styreleder	Marita Nakken (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Kristian Lund (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Anita Wold (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bjørnar Luteberget (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Væringkleiva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Væringkleiva Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: RHE3-74MQE-4JIOB-H2E5X-LH7B5-1

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: RHE3-74MQE-4JIOB-H2E5X-LH7B5-1

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 14:27:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HYE3-74MQE-4UB8-H2ES3-KUH7B-5-1BLE1

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Årsmelding 2024 - Væringkleiva Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marita Nakken
Styremedlem, Anita Wold
Styremedlem, Kristian Lund
Styremedlem, Bjørnar Luteberget
Varamedlem, Inge Tunheim
Varamedlem, Svein Tore Landsverk

Styret i Væringkleiva Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Væringkleiva Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Væringkleiva Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 955206517

Væringkleiva Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Væringkleiva Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 77500115. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Væringkleiva Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannvernsrunde i borettslaget gjennomført av Norsk Brannvern
- Kontroll av lekeapparater ifm dugnadene
- Reparasjon av flere asfalthull på dugnad

Årsberetning fra styret for 2024/2025

Styrets arbeid

Styret i Væringkleiva Borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takke for sist til allerede etablerte andelseiere.

Styret består av fire styremedlemmer inkludert styreleder. Det har vært to varamedlemmer, men disse har ikke møtt på styremøter.

Det har vært avholdt fysiske styremøter kombinert med digitale møter når det har vært hensiktsmessig denne styreperioden. Styret har behandlet ca 24 saker i tillegg til å besvare jevnlige henvendelser fra beboerne som ikke er styresaker.

Vi har fortsatt ledig kapasitet til lading av flere el-biler ved behov. Om beboere ønsker ladeplass bes de ta kontakt med styret. Beboerne betaler via ladeappen «Elaway» spot-pris for lading og kan dermed velge å lade når strømmen er rimeligst, her er også en eventuelt strømstøtte iberegnet. Strømkostnaden tilbakeføres til borettslaget slik at den dekker strømmen borettslaget betaler for ladeanlegget. Beboerne betaler også et lite fast månedlig gebyr for tjenesten som går til leverandør.

Det har vært noen få vannskader i noen boenheter også i år. Om skadebeløpet går under egenandelen til borettslagets forsikring dekker borettslaget skaden. Det er viktig å presisere at styret alltid skal kontaktes når man oppdager vannskader. Da skal styremedlem(mer) kontaktes per telefon slik at vi kan kontakte forsikringen, og følge opp vannskaden videre med en gang. Andre saker bes man undersøke det man kan selv og så informere på styrets epost for informasjon eller behov for bistand

Styret har gjennomført rens av takrenner og de flere nedløp har blitt skiftet.

Styret minner om at borettslaget er medlem av nærmiljøets Grendahus ved Utsikten 10 som drives av Ekeberg Velforening. Grendahuset kan bookes av beboerne i borettslaget om man vil leie det til ulike arrangementer som for eksempel bursdager, konfirmasjon eller andre festligheter. Det arrangeres også ulike fellesarrangement som de annonserer på facebook-siden sin.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlige kontroller i hver enhet. Det ble avdekket mangler i noen av leilighetene ved kontrollen i slutten av august 2024. Det var flere kontrollerte boenheter dette året enn tidligere og noe færre mangler. Styret har fulgt opp sakene, og manglene er nå utbedret.

Det ble som vanlig gjennomført to dugnader i 2023. Oppmøtet er varierende, men veldig god innstas av de som møtte! Det er fortsatt en del som ikke stiller til dugnad, og Styret vil gjerne komme med en oppfordring til å delta fordi man blant annet kan være med på å påvirke hvordan uteærealene skal se ut samt ha et godt sosialt samvær i borettslaget.

Styret minner om at innvendig oppussing skal varsles styret før man setter i gang, dette har med kunnskap om bærende konstruksjoner, ventilasjonssystem og annet som kan ha med felles bygningsmasse å gjøre.

Styret har i tillegg til disse sakene også håndtert en rekke mindre saker som ikke utdypes videre her.

Borettslaget har en egen lukket gruppe på Facebook, Væringkleiva Borettslag som er for beboerne i borettslaget. Her legger vi ut relevant informasjon og påminnelser. Viktig informasjon vil bli lagt i postkassene som tidligere.

Henvendelse til styret skal sendes på e-post: styret@vaeringkleiva.no

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling!

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025

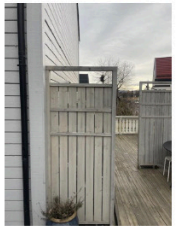


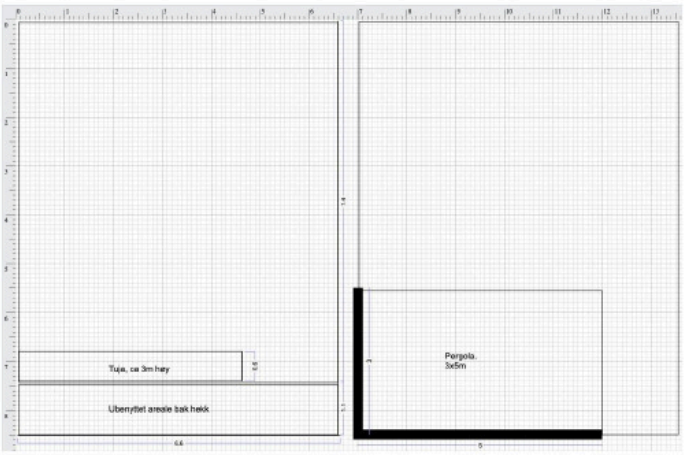











Tuja, ca 3m høy
Ubenyttet areale bak hekk
Pergola.
3x5m

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2024

Væringkleiva Borettslag

Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00
Utsikten Grendehus (Utsikten 10, 0196 Oslo)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Utsikten Grendehus (Utsikten 10, 0196 Oslo)

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Platting utenfor 52C

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Platting utenfor 52C

Innsender: Anita og Malin i 52C

Vi ønsker å bygge ut platting i inngangspartiet vårt med 1,20 m Dybde x 5 meter bredde. Plattingen vil ligge mellom vår leilighet og frem til trapp ned fra andre etasje. Plattingen vil ikke påvirke området rundt trappenedgang. Treet som står der vil ikke røres, vi bygger rundt. Se vedlegg. Rekkverk som ligger mot gangsti foran felles platting vil flyttes til vår side, så utvidelse av platting vil ikke påvirke inngang til fellesarealet.

Vi har snakket med de som bor i andre etasje og som bruker trappen og fellesarealet og vi har fått godkjenning av alle dem.
Vi ønsker å behandle saken på generalforsamlingen.
Vennligst hilsen Anita og Malin i 52C

Forslag til vedtak: Forslagstiller får bygge ut platting i inngangspartiet som beskrevet i saken.

Styrets innstilling: Styret er kjent med at det har vært uklarheter rundt hvilket areal som tilhører andel 52C, spesielt i forbindelse med salg av 52C i 2023. Det er bra at alle naboene som bruker trappa og dette fellesarealet nå har kommet til en felles enighet. Det forutsettes at oppføring av terrasse gjøres på byggeteknisk forsvarlig vis.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marita Nakken
Styremedlem, Anita Wold
Styremedlem, John Fredrik Stokvold
Styremedlem, Bjørnar Luteberget
Varamedlem, Kristian Lund
Varamedlem, Svein Tore Landsverk

I årets generalforsamling er styreleder, ett styremedlem og to varamedlemmer på valg. Interessenter bes kontakte styret/valgkomité for å melde sin interesse.

6.1 Valg av leder

Styreleder Marita Nakken er på valg.

Forslag til vedtak: Marita Nakken velges som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Marita Nakken

Adresse: 58F

Mandat: Styrets leder, velges for 2 år

Begrunnelse: Har sittet i styret de sju siste årene. Det første året som styremedlem og de resterende som styreleder. Marita har stort engasjement for borettslaget. Hun har erfaring fra flere styreverv både i andre borettslag og idrettslag og har jobbet med flere store vedlikeholdsprosjekter i borettslag. Hun er fysioterapeut, men med videreutdanning i økonomi og ledelse og jobber nå som seksjonssjef for rehabilitering og hjemmesykepleie i Bydel Grünerløkka.

6.2 Valg av medlemmer til styret

John Fredrik Stokvold er på valg.

Forslag til vedtak: Kristian Lund velges som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Kristian Lund

Adresse: 52D

Mandat: Styremedlem, velges for 2 år

Begrunnelse: Har vært varamedlem det siste året og perioden før som styremedlem, og han ønsker å stille som styremedlem for kommende styreperiode. Han har vært en god bidragsyter inn mot styret grunnet sitt engasjement for fellesskapet og sine tekniske kunnskaper. Kristian jobber som elektroingeniør, og vil være et godt bidrag til styret med sin tekniske forståelse, og personlige engasjement for borettslagets utvikling.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kristian Lund og Svein Tore Landsverk er på valg.

Forslag til vedtak: Inge Tunheim og Svein Tore Landsverk velges som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Inge Tunheim

Adresse 52F

Begrunnelse: Inge er 40 år gammel. Har ett barn og en

samboer. Flyttet inn i borettslaget i 2021. Han har syv års erfaring som styremedlem fra forrige borettslag han bodde. Han er interessert i å være vara og ønsker å bidra til felleskapet på en god måte.

Svein Tore Landsverk

Adresse 54C

Mandat: Velges som varamedlem for 1 år

Begrunnelse: Svein Tore bor i Ryenbergveien 54C sammen med Cathrine og to barn. Barna går på Ekeberg skole. Svein Tore jobber i IT-konsulentbransjen som programutvikler og er også fotballtrener for 12-åringene i "Kåffa"

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styreleder stiller som delegat til USBL's generalforsamling

Styrets innstilling: Styret innstiller styreleder som delegat

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 444 860**	**1 468 401**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	260 823	174 821
Tilbakeføring av avskrivning	80 376	80 376
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-246 987	-278 738
B. Årets endring disponible midler	**94 212**	**-23 541**
C. Disponible midler	**1 539 072**	**1 444 860**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 566 774	1 468 308
Kortsiktig gjeld	-27 702	-23 448
C. Disponible midler	**1 539 072**	**1 444 860**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 929 315	1 825 493	1 910 583	1 989 059
Sum leieinntekt		**1 929 315**	**1 825 493**	**1 910 583**	**1 989 059**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 929 315**	**1 825 493**	**1 910 583**	**1 989 059**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	80 376	80 376	67 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		86 903	94 935	90 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	4	63 946	64 296	70 000	71 500
Kommunale avgifter/renovasjon		382 139	335 375	378 000	410 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	10 277	5 835	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 009	369	3 500	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	195 212	270 243	202 000	202 000
Revisjonshonorar		5 708	5 341	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		118 853	115 504	119 000	125 000
Andre honorar		9 354	9 678	7 500	7 500
Kontorkostnad		0	175	1 300	0
TV/bredbånd		155 785	206 505	222 000	102 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	448	0	0
Kontingent og gaver		23 760	29 160	24 000	24 000
Forsikring		273 727	248 695	263 000	303 000
Andre kostnader		6 908	5 840	7 800	6 000
Sum kostnad		**1 514 236**	**1 564 055**	**1 558 380**	**1 447 280**
Driftsresultat		**415 079**	**261 437**	**352 203**	**541 779**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		68 692	40 457	0	0
Rentekostnad		222 948	127 074	146 070	237 266
Netto finansposter		**154 256**	**86 617**	**146 070**	**237 266**
Årsresultat		**260 823**	**174 821**	**206 133**	**304 513**
Overført til/fra annen egenkapital		260 823	174 821	0	0
SUM OVERFØRINGER		**260 823**	**174 821**	**0**	**0**

Balanse 2023 Væringkleiva Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	290 295	290 295
Bygninger	3	14 120 000	14 120 000
Påkostninger	3	139 450	139 450
Andre fellesanlegg	3	33 800	33 800
Andre driftsmidler	3	200 940	281 316
Sum anleggsmidler		**14 784 485**	**14 864 861**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 114	18 548
Andre kortsiktige fordringer		10 026	6 300
Forskuddsbetalte kostnader		41 080	73 330
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 504 554	1 370 130
Sum omløpsmidler		**1 566 774**	**1 468 308**
SUM EIENDELER		**16 351 259**	**16 333 169**

Balanse 2023 Væringkleiva Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		**3 600**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 007 390	3 746 567
Sum opptjent egenkapital		**4 007 390**	**3 746 567**
Sum egenkapital	**8**	**4 010 990**	**3 750 167**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	4 666 167	4 913 154
Borettsinnskudd		7 646 400	7 646 400
Sum langsiktig gjeld		**12 312 567**	**12 559 554**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		200	0
Påløpne renter		2 067	1 020
Annen kortsiktig gjeld		25 435	22 427
Sum kortsiktig gjeld		**27 702**	**23 448**
Sum gjeld		**12 340 269**	**12 583 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 351 259**	**16 333 169**
Pantstillelser	10	12 312 567	12 559 554

Sted:_____ Dato:_____

Marita Nakken
Styreleder

Bjørnar Luteberget
Styremedlem

Anita Wold
Styremedlem

John Fredrik Stokvold
Styremedlem

725 Væringkleiva Borettslag Org. nr 955206517

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Væringkleiva Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 161 000	1 075 248
3618 Leietillegg strøm	107 463	111 101
3619 Dugnadstillegg	42 600	42 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	145 908	187 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	218 430	120 276
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	253 314	287 748
3690 Andre leieinntekter	600	1 200
Sum	**1 929 315**	**1 825 493**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Infrastuktur Elbilanlegg	Ladebokser Elbilanlegg	Byggningsmessig anlegg	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	139 450	401 880	33 800	290 295	14 120 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	139 450	401 880	33 800	290 295	14 120 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	200 940	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	139 450	200 940	33 800	290 295	14 120 000
Årets avskrivninger :	0	80 376	0	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	1982	1986	1982
Antatt levetid i år :		5			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring, polise nr. 77500115, forsikring for boligsammenslutning.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 36 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 233, b.nr 484 og g.nr 236, b.nr 190 i 0301 i Oslo kommune.
Eiertomt på 6232 kvm.

725 Væringkleiva Borettslag Org. nr. 955206517

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	15 505	14 995
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 994	28 898
6392 Containerleie/tømming	22 033	16 661
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 414	3 743
Sum	**63 946**	**64 296**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	4 106	0
6420 Leie av datautstyr	6 171	5 835
Sum	**10 277**	**5 835**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	7 450	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 990	0
6552 Driftsmateriell	569	369
Sum	**10 009**	**369**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	103 019	0
6603 Vedlikehold elektro	839	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	999
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 476	45 058
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	224 186
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6641 Malerarbeider	1 068	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 600	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	40 210	0
Sum	**195 212**	**270 243**

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

Noter årsregnskap 2023 Væringkleiva Borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
Sum innskutt egenkapital	**3 600**	**0**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 746 567	260 823	4 007 390
Sum opptjent egenkapital	**3 746 567**	**260 823**	**4 007 390**
Sum egenkapital	**3 750 167**	**260 823**	**4 010 990**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	El-bil anlegg
Lånenummer:	**16364101183**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	5 340 000
Lånesaldo 01.01:	4 913 154
Avdrag i perioden:	246 987
Lånesaldo 31.12:	**4 666 167**
Saldo 5 år frem i tid:	3 295 664

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364101183	18	165 760	2 983 680
	18	93 471	1 682 478

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	4 666 167
Innskuddskapital	7 646 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 312 567**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**14 583 545**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 7 650 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Væringkleiva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Væringkleiva Borettslag

Styreleder	Marita Nakken (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Bjørnar Luteberget (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Anita Wold (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	John Fredrik Stokvold (sign.)	07.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Væringkleiva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Væringkleiva Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 70QF3-DGDGX-WOCVI-3M8S5-F1UF1-KGVUO

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 70QF3-DGDGX-WOCVI-3M8S5-F1UF1-KGVUO

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 70QF3-DGDGX-WOCVI-3M88S-F1UF1-KGVUO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Væringkleiva Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marita Nakken
Styremedlem, Anita Wold
Styremedlem, John Fredrik Stokvold
Styremedlem, Bjørnar Luteberget
Varamedlem, Kristian Lund
Varamedlem, Svein Tore Landsverk

Styret i Væringkleiva Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Væringkleiva Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Væringkleiva Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 955206517
Væringkleiva Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Væringkleiva Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 77500115. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Væringkleiva Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årlig brannsjekk med kontroll av alle boenheter mtp antall røykvarslere, slukkeutstyr og håndtering av evt slukking og kartlegging av rømningsveier.
- Kontroll av lekeapparat ifm dugnader i borettslaget

Styrets arbeid

Årsberetning fra styret for 2023/2024

Styrets arbeid

Styret i Væringkleiva Borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takke for sist til allerede etablerte andelseiere.

Styret består av fire styremedlemmer inkludert styreleder. Det har vært to varamedlemmer, men disse har ikke møtt på styremøter.

Det har vært avholdt fysiske styremøter, ingen digitale denne styreperioden. Styret har behandlet ca 21 saker i tillegg til å besvare jevnlige henvendelser fra beboerne som ikke er styresaker.

Vi har fortsatt ledig kapasitet til lading av flere el-biler ved behov. Om beboere ønsker ladeplass bes de ta kontakt med styret. Det kom en ny ladeapp med betalingsløsning i desember med direkte betaling via appen og ikke via månedlig faktura for lading. Beboerne legger inn betalingskortet i appen og blir trukket direkte etter hver lading. Beboerne betaler nå spot-pris for lading og dermed kan velge å lade når strømmen er rimeligst, her er også en eventuelt strømstøtte iberegnet. Månedskostnaden er den samme. Strømkostnaden tilbakeføres til borettslaget slik at den dekker strømmen borettslaget betaler for ladeanlegget. Den nye løsningen fungerer bedre for å få tilbakeført strøminntektene fra ladeselskapet.

Styret har i denne styreperioden utbedret nedløpene fra takrenner på alle tre husene der det har vært behov. Det er også gjennomført forbedringer på pipene for å hindre vannlekkasje.

Det har vært noen få vannskader i noen boenheter også i år. Om skadebeløpet går under egenandelen til borettslagets forsikring dekker borettslaget skaden. Det er viktig å presisere at styret alltid skal kontaktes når man oppdager vannskader. Da skal styremedlem(mer) kontaktes per telefon slik at vi kan kontakte forsikringen, og følge opp vannskaden videre med en gang. Andre saker bes man undersøke det man kan selv og så informere på styrets epost for informasjon eller behov for bistand

Styret minner om at borettslaget er medlem av nærmiljøets Grendahus ved Utsikten 10 som drives av Ekeberg Velforening. Grendahuset er pusset opp for å bli et bedre forsamlingshus for beboere i nærområdet. Grendahuset kan bookes av beboerne i borettslaget om man vil leie det til ulike arrangementer som for eksempel bursdager, konfirmasjon eller andre festligheter. Det arrangeres også ulike fellesarrangement som de annonserer på facebook-siden sin.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlige kontroller i hver enhet. Det ble avdekket mangler i noen av leilighetene ved kontrollen i slutten av august 2023. Det var flere kontrollerte boenheter dette året enn tidligere og noe færre mangler. Styret har fulgt opp sakene, og manglene er nå utbedret.

Det ble som vanlig gjennomført to dugnader i 2023. Oppmøtet var veldig bra og det er vi glade for. Det er fortsatt en del som ikke stiller til dugnad, og Styret vil gjerne komme med en oppfordring til å delta fordi man blant annet kan være med på å påvirke hvordan uterealene skal se ut samt ha et godt sosialt samvær i borettslaget.

Styret minner om at innvendig oppussing skal varsles styret før man setter i gang, dette har med kunnskap om bærende konstruksjoner, ventilasjonssystem og annet som kan ha med felles bygningsmasse å gjøre.

Styret har i tillegg til disse sakene også håndtert en rekke mindre saker som ikke utdypes videre her.

Borettslaget har en egen lukket gruppe på Facebook, Væringkleiva Borettslag som er for beboerne i borettslaget. Her legger vi ut relevant informasjon og påminnelser. Viktig informasjon vil bli lagt i postkassene som tidligere.

Henvendelse til styret skal sendes på e-post: styret@vaeringkleiva.no

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling!

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024





Vedlegg sak 1 – platting utenfor 52C

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Væringkleiva Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Utsikten Grendehus (Utsikten 10, 0196 Oslo)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grendahuset i Utsikten 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sverre Solhaug Gulliksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 lik foregående år, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sette opp en utebod på gavelvegg 54F

Ryenbergveien 54F (Sverre og Mette) ønsker å gjennomføre følgende endring på sin terrasse:

Vi ønsker oss en frittstående bod for å ha på terrassen, plasseringen er tenkt langs gavleveggen på plattingen som visst på bildet. Målene er 2 meter høy, 3 meter lang og 1 meter dyp. Boden vil tilsvare byggesettet som på bildet. Boden vil bli malt i samme farge som huset slik at den blender inn. Tror det vil bli ryddig og fint og håper det lar seg gjøre.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner å sette opp en bod inntil gavleveggen tilsvarende som beskrevet i forslaget med forbehold som styret har beskrevet

5.2 Pergola 54C

Ryenbergveien 54C (Cathrine og Svein-Tore) ønsker å gjennomføre følgende endring på nedre terrasse:

Vi ønsker å fjerne hekken på plattingen på nedsiden og sette opp en pergola i høyre hjørne ned mot Kværnerbyen. Vi ser for oss at pergolaen i en størrelse som dekker bord og stoler, anslagsvis 6x3.5m. Terrasse vil også samtidig utvides innenfor område som tilhører boenhet slik den kommer på linje med enhetene ved siden av.

Se vedlagt skisse

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner å sette opp pergola i nedre høyre hjørne sett fra terrassedøren på nedsiden av huset samt utvidelse av terrassen som beskrevet i saken med de forbehold styret har i sin innstilling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

To styremedlemmer, Bjørnar Luteberget og Anita Wold er på valg i år. Det tredje

styremedlemmet Kristian Lund er ikke på valg, men har valgt å trekke seg fra styret. Et av styremedlemmene ønsker ikke gjenvalg. Styret har mottatt forslag til nye medlemmer som ønsker å bidra og sitte enten i styret eller som vara.

Vedtak:
Valgt ble: Oddmund Gustavsen for 2 år.

Valgt ble: Anita Wold for 2 år.

Valgt ble: Nina Johnsrud for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Inge Tunheim og Svein-Tore Landsverk er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Som varamedlem for 1 år velges:

Valgt ble: Inge Tunheim for 1 år.

Valgt ble: Bjørnar Luteberget for for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Nytt styre består av:
Styreleder Marita Nakken (2024-2026)
Styremedlem Anita Wold (2025-2027)
Styremedlem Oddmund Gustavsen (2025-2027)
Styremedlem Nina Johnsrud (2025-2027)
Varamedlem Inge Tunheim (2025-2026)
Bjørnar Luteberget 2025-2026)

Protokoll for Væringkleiva Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Sverre Solhaug Gulliksen (sign.)	29.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Utsikten Grendehus (Utsikten 10, 0196 Oslo).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Oddmund Gustavsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Platting utenfor 52C

Innsender: Anita og Malin i 52C

Vi ønsker å bygge ut platting i inngangspartiet vårt med 1,20 m Dybde x 5 meter bredde. Plattingen vil ligge mellom vår leilighet og frem til trapp ned fra andre etasje. Plattingen vil ikke påvirke området rundt trappenedgang. Treet som står der vil ikke røres, vi bygger rundt. Se vedlegg. Rekkverk som ligger mot gangsti foran felles platting vil flyttes til vår side, så utvidelse av platting vil ikke påvirke inngang til fellesarealet.

Vi har snakket med de som bor i andre etasje og som bruker trappen og fellesarealet og vi har fått godkjenning av alle dem.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at 52C (andel 9) får bygge ut platting i inngangspartiet som beskrevet i saken.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Marita Nakken er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Marita Nakken for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

John Fredrik Stokvold er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Lund for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kristian Lund og Svein Tore Landsverk er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Inge Tunheim for 1 år.
Valgt ble: Svein Tore Landsverk for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Marita Nakken

Nytt styre består av:

Styreleder: Marita Nakken
Styremedlem: Anita Wold
Styremedlem: Kristian Lund
Styremedlem: Bjørnar Luteberget
Varamedlem: Inge Tunheim
Varamedlem: Svein Tore Landsverk

Protokoll for Væringkleiva Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Oddmund Gustavsen (sign.)	23.04.2024

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

HUSORDENSREGLER - DUGNADSAVGIFT - PARKERINGSBESTEMMELSER

VÆRINGKLEIVA BORETTSLAG - HUSORDENSREGLER

1.1 - INDRE VEDLIKEHOLD

a) Hver beboer er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet, dette omfatter alt vedlikehold av dører, vinduer, vegger, gulv, rør, sanitærutstyr, kjøkkeninnredning og brannsikringsutstyr.

b) Leier plikter å holde rom med vann-/og eller avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

c) Innvendige bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret på forhånd. Dette omfatter eksempelvis flytte av vegg, vesentlig oppusning, endring av teknisk struktur, o.l.

1.2 YTRE VEDLIKEHOLD

a) Utvendige forandringer er forbudt, uten styrets godkjennelse før endringer igangsettes.

b) Leietakere med verandaer plikter å holde verandaene fri for snø. Verandaer skal vaskes, ikke spyles.

c) Leietakere med bruksrett til uteområde plikter å holde disse arealene ryddige og vedlikeholdt.

d) Snømåking, strøing og renhold av stikkveier inn til bunnleiligheter skal besørges av den enkelte leietaker.

e) Snømåking og renhold av trapper og ganger til toppleiligheter besørges og fordeles mellom leietakere av disse leilighetene.

f) Alle leietakere er ansvarlige for å holde fellesområder pene og ryddige.

2 - BOREGLER

a) Leietakere plikter å vise hensyn overfor sine naboer. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i borettslaget.

Alt støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 21.00. Bruk av instrumenter, stereo etc. eller utføring av andre ting som kan virke "støyende" skal varsles på forhånd til naboer.

b) Anskaffelse av husdyr må søkes, og godkjennes av styret før anskaffelse. Det er båndtvang på hunder i boområdet. Hundeeksrementer skal fjernes umiddelbart. Hannkatter skal kastreres.

Hunnkatter skal gå på p-piller. Mating av fugler fra verandaer eller vinduer er forbudt.

Brudd på disse regler kan medføre at leietaker nektes å holde dyr i borettslaget.

c) Lufting og risting av tepper fra verandaer/vinduer er ikke tillatt.

d) Sykler, ski, kjelker, barnevogner etc. skal ikke plasseres på gårdsplass, trapper, svalgang, gangveier etc., men plasseres i sykkelbod.

e) Innkjøring og parkering på gangveier, uten nødvendig av-/pålessing, er forbudt.

f) Alt avfall som skal kastes skal være forsvarlig innpakket, og skal legges i søppelcontainer. Det er forbudt å legge avfall utenfor containere, og i allerede fulle containere. Forsøpling i boområdet er forbudt.

g) Ballspill, sykling, bruk av rullebrett og annet som kan skade biler er forbudt på parkeringsplasser.

h) I klosett eller sluk er det forbudt å kaste gjenstander som papirbleier, sanitetsbind, skurekluter, e.l. som kan forårsake tilstopping.

i) Uten styrets godkjenning er det forbudt å henge opp plakater e.l. på eiendommen.

j) Forsøpling på fellesarealene er forbudt. Dette gjelder også snus og røykstumper.

k) Grill på balkonger og markterrasser tillates ikke. Elektrisk og gass tillates.

3 – PARKERINGSBESTEMMELSER

a) Alle parkeringsplasser og resten av vårt område er privat område, og skal kun benyttes av andelseiere og deres gjester. Alle parkerte biler plikter å følge de gjeldende parkeringsordningene som ivaretar orden for parkering. Faste parkeringsplasser tildeles av styret, og registreres i Deres systemer.

b) Styret vil ha ansvaret for å tildele faste parkeringsplasser for andelseiere. Plassene fordeles etter behov og ansiennitet. Styret har også muligheten til å flytte om på tildelte plasser dersom dette skulle være hensiktsmessig.

c) Fremleie av parkeringsplass uten styrets godkjennelse er forbudt. Tildelte parkeringsplasser skal kun disponeres av de som har fått tildelt plassen. Styret skal ha skriftlig beskjed dersom tildelt parkeringsplass ønskes benyttet på annen måte.

d) For parkeringsplass med ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil skal det betales en leiekostnad som fastsettes av styret. Ladepunkter eies og driftes av borettslaget. Energiforbruk for ladepunktet betales av leietaker etter satser og registreringsordning som blir opplyst fra styret.

e) Det tillates ikke lading av elbiler direkte ut fra bolig/andel. Dette skyldes fare for overspenning og brann.

4 – ORDENSREGLER FOR PARKERINGSPLASSENE

a) Parkeringsplassene skal ikke benyttes til større og/eller omfattende reparasjoner, bilvask eller oljeskift.

b) Avskiltede biler er ikke tillatt på parkeringsplassene. Unntak fra dette må søkes skriftlig til styret.

c) Biler skal parkeres med front mot vegger for å unngå eksosskader på vegger.

d) Kjøring på gangveien i 52/54 er forbudt. Kun nødvendig av/pålessing er tillatt. Feilparkerte biler på gangveier og for øvrig på området vil bli borttauet uten forutgående varsel. Det er andelseiers ansvar at besøkende ikke parkerer ulovlig på området.

6 – GENERELT

Overnevnte regler kan endres av styret uten varsel, men styret er forpliktet til å skriftlig informere alle enheter om vedtatte endringer.

Styrevedtak om endringer er å betrakte som gjeldende regler inntil vedtaket kan stadfestes av generalforsamlingen.

Vedtekter for Væringkleiva Borettslag

org nr 955 206 517

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. november 1981, sist endret den 25. april 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Væringkleiva borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) En andelseier 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.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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 og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren 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 andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

(6) Dersom borettslaget bruker felles forsikringsordning til å dekke kostnader til vedlikehold og utbedring av skader som er forårsaket av en andelseiers forsømmelse av pliktene beskrevet i 5-1 over, kan borettslaget kreve at andelseieren tar kostnaden ved egenandelen av forsikringsutbetalingen.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to 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.

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9- 2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen ut gangen av juni

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtekt ene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær general for samling skal nevnes i innkallingen når styret har mot tatt krav om det etter.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

General for samlingen skal ledes av styreleder en med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen

9- 6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9- 7 Vedtak på general for samlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtekt ene kan ikke general for samlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtekt ene her fattes alle beslutninger av general for samlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

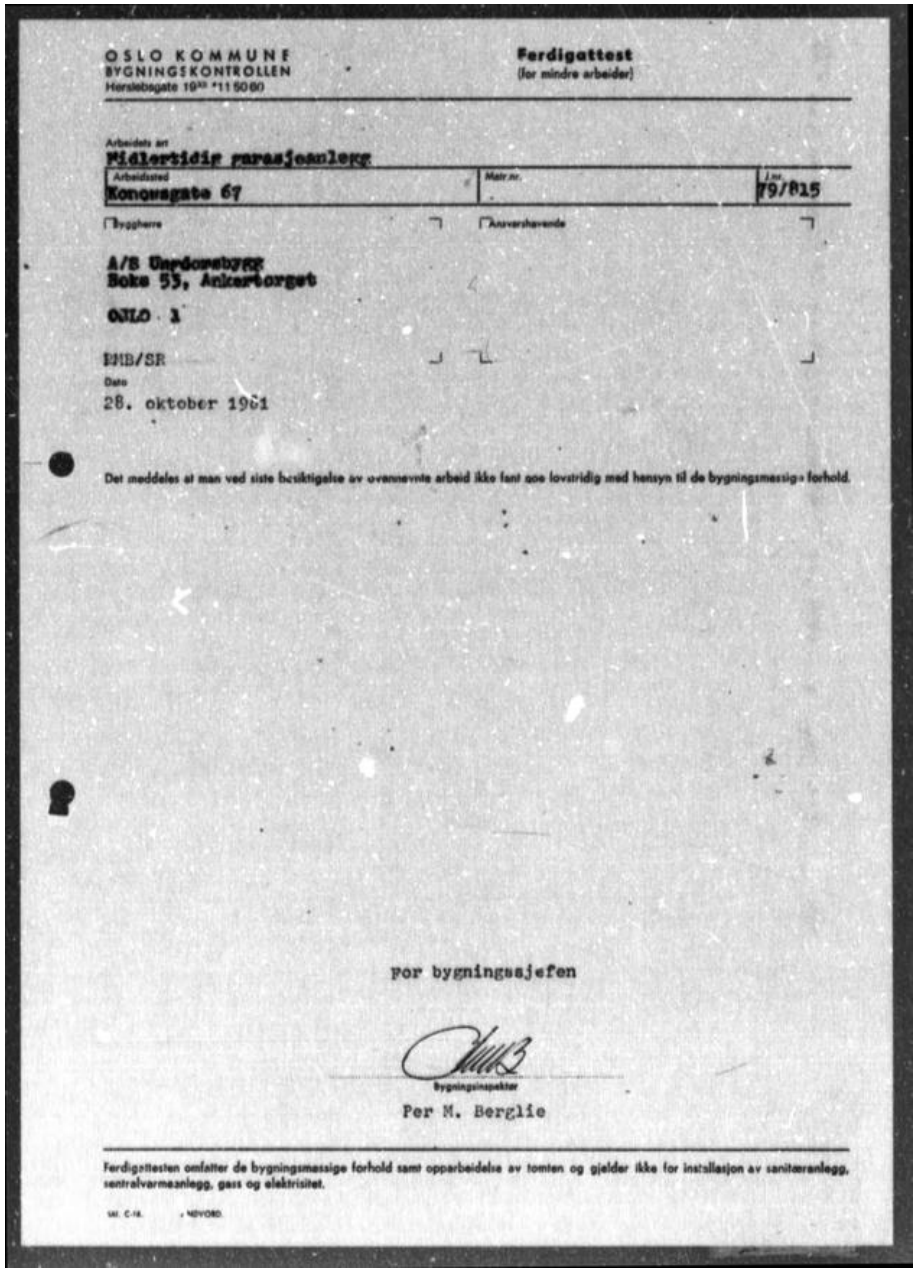
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11- 2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *115080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Midlertidig parasjeanlegg

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp nr.
Konowsgate 67		79/815

Byggherre

A/S Unprotebygg
Boks 53, Ankerbergot
OSLO 1

Ansvarshavende

MB/SR

Dato
28. oktober 1961

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. - NEVOBO.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsetasgate 19[01] [68] 30 40

Ferdigattest
(f.r mindre arbeider)

Arbeid: **Garasje**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ryenbergveien 52		**81/3486**

Bygiherre

SIBO
Hallings gate 2 B

OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Age Kleiven
Holmveien 73

OSLO 12

FKB/SS

Dato
9.september 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.
Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SM. C-16. ANDVORD.

Oslo

S-4778

Detaljregulering med reg.best. for Sykkelrute E6 - Enebakkveien, Parsell Ryen - Konows gate, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg -boligbebyggelse -øvrige kommunaltekniske anlegg Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -kjørevei -fortau -gang- /sykkelvei -sykkelfelt -annen veigrunn-grøntareal Hensynssoner -Sikringssone-frisikt Bestemmelsesområde -Midlertidig rigg-/anleggsområde

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900802
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900802

Dokumentet består av 3 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYKKELRUTE E6 – ENEBAKKVEIEN, PARSELL RYEN – KONOWS GATE. GNR. 99, BNR 2 M. FL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket OIS-200900802, datert 13.10.2011 og revidert 01.03.2013.

§ 2. Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder
Området reguleres til følgende:

Arealformål
Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse
- øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- kjørevei
- fortau
- gang- /sykkelvei
- sykkelfelt
- annen veigrunn – grøntareal

Hensynssoner
- Sikringssone – frisikt

Bestemmelsesområde
- Midlertidige rigg- og anleggsområder

§ 3. Boligbebyggelse
Områdene kan benyttes til nødvendig parkeringsareal for boliger på de aktuelle eiendommene. Utvidelse av parkeringsarealer og terrengendringer kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune.

§ 4. Annen veigrunn
Arealer som reguleres til annen veigrunn skal i hovedsak beplantes, tilsås eller steinsettes, men tillates også brukt til nødvendige konstruksjoner/anlegg som støttemurer og leskur.

§ 5. Avkjørsler
Avkjørsler er på planen vist med piler.

§ 6. Universell utforming
Prinsippene for universell utforming legges til grunn for den videre detaljeringen av fortauer, gangveier, holdeplasser og fotgjengerkryssinger. Særlige hensyn tas i forhold til stigning, dekke, kanter, belysning, visuell ledning og bruk av vegetasjon. Stigning kan på deler av strekningen være inntil 10 %.

§ 7. Hensynssoner - Frisikt
For områder som på reguleringsplankartet er markert med hensynssone for frisikt, skal det til enhver tid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende veiene/atkomstene.

§ 8. Midlertidige rigg- og anleggsområder
Området tillates brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med utførelse av planen.
Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst opprinnelig standard innen 1 år etter at tiltaket er ferdigstilt. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune når tilbakeføringen er gjennomført. Etter tidspunkt for tilbakeføring skal gjeldende regulering til enhver tid gjelde.

§ 9. Utforming av støttemurer

Regulerte støttemurer skal utformes og oppføres i henhold til tegninger K01- K09, datert 11.06.2010 og illustrasjoner 1-5 merket saksnr. 200900802. Nødvendige og mindre tilpasninger til terreng og eksisterende anlegg kan tillates

§10. Lehus
Lehus kan settes opp på arealer avsatt til fortau eller annen veigrunn – grøntareal.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 104. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.05.2014

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201394

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74

Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn: "I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2526

Endret reguleringsplan for del av Konowsgate 67 som reguleres til byggeområde boliger.
Oslo kommune.

S-2526 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101646
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

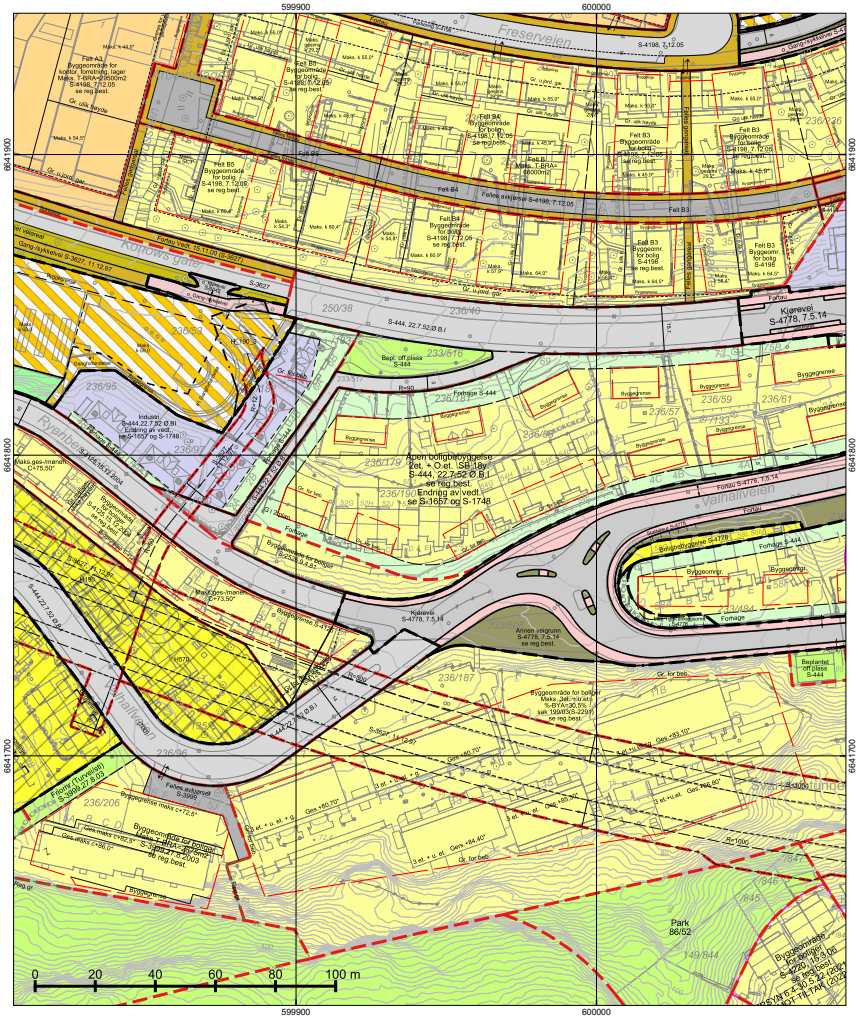
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145358/ 86515184
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP
Adresse: RYENBERGVEIEN+54G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/190

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

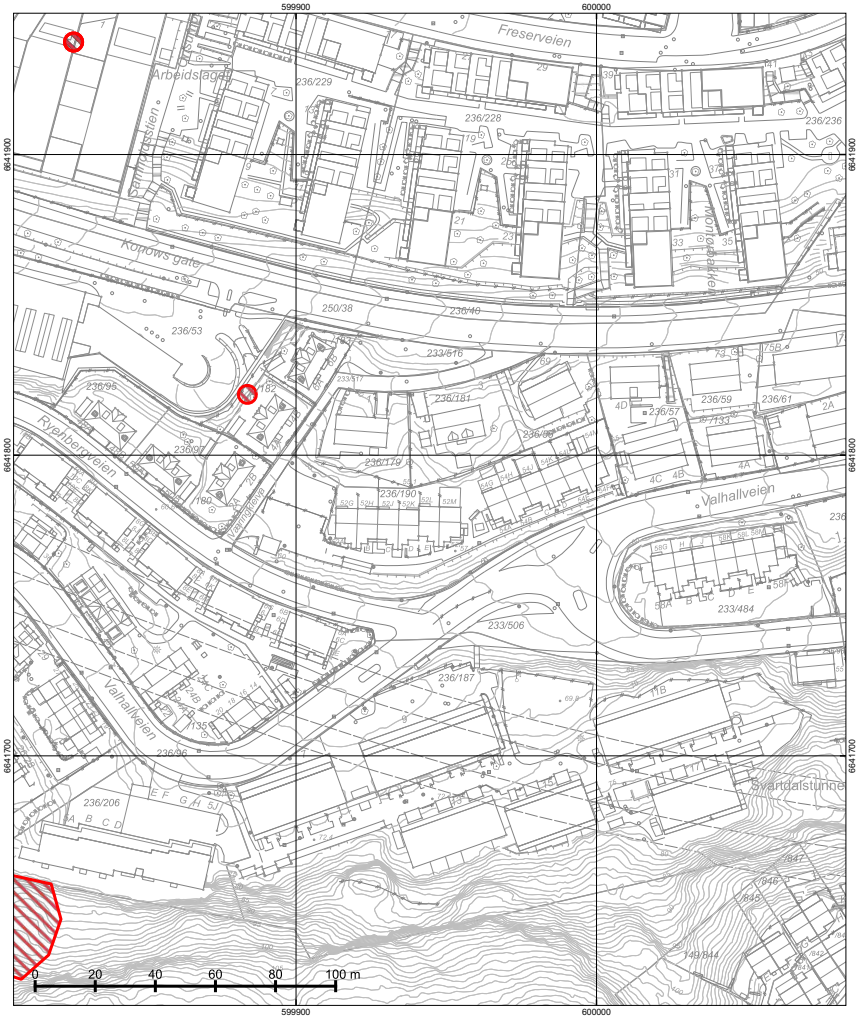
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

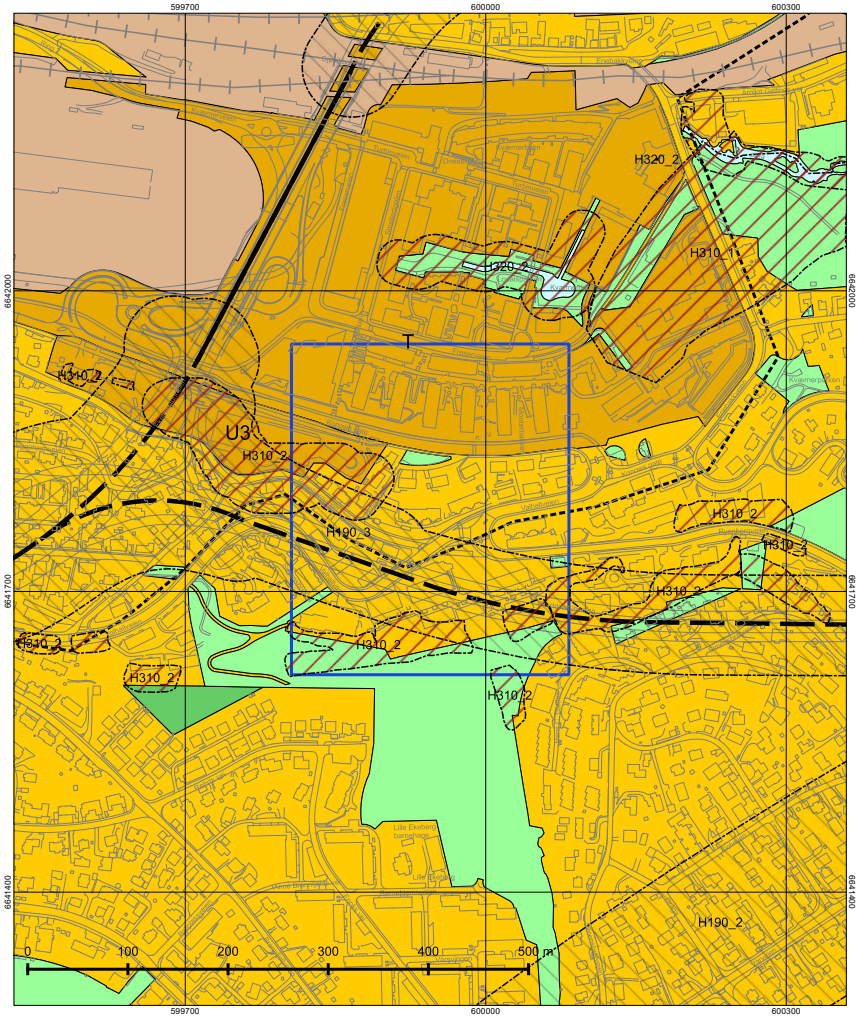
Dato: 03.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145358/ 86515184
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP
Adresse: RYENBERGVEIEN+54G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/190

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145358/86515184
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 8-0377/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ryenbergveien 54G 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 190 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no