

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 63 869,-
Omkostn.: Kr 263 890,-
Total ink omk.: Kr 10 827 759,-
Felleskostn.: Kr 6 896,-
Selger: Suzanne Lerato Merkus
Jasper Zoethout

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 94/106 kvm
Tomtstr.: 6798 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 2219
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1007260018

Gjennomgående 4-roms med fantastisk utsikt | Terrasse 27 m² | Peis | 2 garasje plasser | 2 bad

Gjennomgående og svært velholdt 4-roms leilighet i 2. etasje med ettertraktet beliggenhet på Holmenkollen. Denne hjørneleiligheten byr på en spektakulær panoramautsikt over både Oslofjorden og Bærumsmarka - et utsyn som må oppleves.

Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med moderne oppgraderinger, gode oppholdsrom og en stor, solrik terrasse med direkte adkomst fra stue og kjøkken. Her får du en kombinasjon av komfort, kvalitet og naturnær beliggenhet. Leiligheten disponerer også parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

- Tre soverom
- Stor terrasse på ca. 27 m² med flott utsikt
- Peis i stue fra 2021
- To bad fra 2020
- Gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad
- To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg med opplegg for elbillading
- Kjellerbod og skap i felles kjølerom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	63
Vedtekter	69
Husordensregler	74
Megleropplysninger	76
Årsmøte 2025	79
Protokoll	97
Reguleringsbestemmelser	100
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 106 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm Ekstern bod, ekstern skapbod i felles kjølerom

2. etasje

BRA-i: 94 kvm Bad i, bad ii, entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6798 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Ryghs vei 7A har en attraktiv og ettertraktet beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde, hvor du bor skjermet og tilbaketrukket, samtidig som du har enkel tilgang til både byliv og grønne rekreasjonsområder. Dette gir en sjelden og ettertraktet balanse mellom ro og tilgjengelighet.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker i gangavstand, som gjør hverdagsinnkjøpene enkle og effektive, blant annet Rema 1000 og Joker. For den som ønsker større naturopplevelser, er det kun en kort kjøretur til Holmenkollen, et velkjent og attraktivt område med et bredt spekter av rekreasjons- og fritidsmuligheter. Like i

nærheten finner man også Bogstadvannet og Bogstad gård med kafe. Både fra Bogstad og Holmenkollen finnes et variert løypenett for både tur og trening, gode forhold for langrenn vinterstid og flotte tur- og sykkelmuligheter i naturskjønne omgivelser sommerstid. Området byr også på hyggelige serveringssteder, møteplasser og populære utfartssteder med vidstrakt utsikt over byen og fjorden.

Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å ta seg ned til Røa, som fungerer som et naturlig nærsentrum for området. Røa byr på et bredt og variert tilbud av butikker, kaféer og restauranter, i tillegg til treningssentre og øvrige servicetilbud. Her finner du både hverdagslige tjenester og mer urbane kvaliteter samlet på ett sted, med raske forbindelser videre til Oslo sentrum og resten av byen. Beliggenheten kombinerer på en svært god måte det rolige boliglivet med nærhet til byens mange muligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området med gangavstand fra boligen. Nærmeste barnehage ligger med direkte adkomst fra felles hage.

Skolekrets

Boligen tilhører skolekretsen til Voksen skole (1-7 kl.) Det er også flere barne-, ungdoms-, og videregående skoler med kort avstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ryghs vei, ca. 0.4 km unna: Linje 46

T-bane: Holmekollen, ca. 0.7 km unna: Linje 1

Trikk: Gaustadalléen, ca. 3.9 km unna: Linje 17, 18

Skøyen stasjon ligger ca 5 km unna og tilbyr svært gode kollektivforbindelser med buss og tog.

Bygningssakkyndig

Håvard Muller-Sørenssen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer i to- og trelags isolerglass, fra byggeår.

Dører: Skyvedør til takterrasse med trelags isolerglass fra byggeår.

Dører - 2: Entredør i brannklasse B30 med elektronisk dørlås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca 27 kvm. Fliser på dekket og rekkverk i metall med glassfelt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betong. Horisontalmåling er utført i stue/kjøkken, entre/gang og soverom.

Pipe og ildsted: Pusset og malt elementpipe med utvendig feieluke.

Takvifte er montert til pipeløpet med styringsbryter på vegg.

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken, ny fra 2021.

TG2

Vinduer

Det er påvist andre avvik: Vinduer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er antydninger til punktering i glasset til skyvedøren.

Konsekvens/tiltak: Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert bom (hulrom) under flisene ut mot rekkverket, samt. noe ufagmessig legging av flis rundt sluk.

En flis med en sprekk er registrert under befaring.

Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis og fuger.

Konsekvens/tiltak: Svak limdekning til underlaget øker risikoen for sprekker i fliser og fuger. Flisene må ev. tas opp og relimes/fuges til underlaget.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.

Konsekvens/tiltak: Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

TGIU

Etasje - Bad I - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende vegger mot bad og fast kjøkkeninstallasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nordstrand RØR

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom og bad ombygget til to oppusset bad. Bad - ifm . gang: Flislagt bad. Vannrør i PEX rør i rør system og avløpsrør i plast. Gulvfliser og veggfliser. Nedsenket malt himling med downlights og avtrekksventiler. Nedsenket gulv i dusjsone med mosaikkfliser. Dusjhjørne med innsvingbare dører i glass. Veggmontert regn- og hånddusj. Helservant med glatte fronter på skuffer og ett greps blandebatteri. Speil med lys. Vegghengt toalett. 120L varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Membran. Varme i gulv. Bad - ifm. soverom: Tiltak utført i år 2020. Flislagt bad. Vannrør i PEX rør i rør system og avløpsrør i plast. Fordelerskap er plassert på vegg. Gulvfliser og veggfliser. Nedsenket malt himling med downlights og avtrekksventil. Nedsenket gulv i dusjsone med mosaikkfliser. Dushjørnet med innsvingbar dør i glass. Veggmontert regn- og hånddusj. Helservant med glatte fronter på skuffer og ett greps blandebatteri. Speil med lys. Vegghengttoalett. Membran. Varme i gulv.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Leiligheten fikk to hele nye bad, der membran og sluk ble fornyet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Nederste etasjen sliter med vannlekkasje fra balkongen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Con-rehab

Beskrivelse av arbeidet: To terrasser ble byttet og rehabilitering av vannskadene ble gjennomført, arbeidet ble avsluttet sommeren 2025.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fix interior

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken til åpen løsning mot stue. Vannrør i PEX rør i rør system og avløpsrør i plast.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kampen installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmemefolie i stue og kjøk. Lagt varmemefolie i entré. Lagt ny kurs til varmemefolie i stue og kjøk. Montert ny sikring. Montert opp termostater til varme i stue, kjøk og entré. Montert spottskinne i stue/kjøk. Lagt kabel fra stikkontakt i stue. Montert hue spotpære.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere?

Ja

Kjøkkenet ble flyttet fra eget rom til stua av tidligere eier, slik at det ble et åpent kjøkken / stua løsning. Bad og vaskerom ble bygget om til to bad av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger

for boligen?

Ja

Takstrappport ifm tidligere salg av leiligheten.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av taket med tilhørende anlegg

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1983.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et internt bruksareal (BRA-i) på 94 m².

Planløsningen består av entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og to bad. I tillegg disponerer boligen ekstern bod i kjeller.

Stue og kjøkken danner et romslig og sosialt oppholdsrom med gode lysforhold og flott utsyn. Herfra er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Rommet har enstavs parkett på gulv, malte overflater og en peisovn fra 2021 som gir både varme og en hyggelig atmosfære. Himlingshøyden i stue/kjøkken er målt til ca. 2,44 meter, noe som bidrar til en god romfølelse.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fliser over benkeskap og benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys, samt kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.

Boligen har to flislagte bad som ble pusset opp i 2020. Badene er innredet med dusjløsninger med herdet glass, servantinnredning og veggfestet toalett med innebygget sistene. Det ene badet har også opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har tre soverom med gode bruksmuligheter. Innvendige overflater består av parkettgulv og malte vegger, samt profilerte innvendige dører.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en romslig terrasse på ca. 27 m² med fliser på dekket og rekkverk med glassfelt. Herfra kan man nyte gode solforhold og fantastisk utsikt. Boligen disponerer i tillegg to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg med opplegg for elbillading, samt ekstern bod i kjeller og skapbod i felles kjølerom.

Vi har tatt ett raskt intervju med selger:

Strømforbruk?

I 2025 brukte vi 8600 kWh.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Leiligheten kommer med 2 parkeringsplasser i felles garasje anlegg. I tillegg er det flere gjesteparkeringsplasser.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten in oktober 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ble helt forelsket i utsikten, syns det var fint at det var nylig oppusset, og at det var kortreist til byen.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte til hus med egen hage.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det er mange ting vi kommer til å savne. Mest kommer vi til å savne panorama utsikten, der vi nyttet mange soloppganger og nedganger. Ellers kommer vi til å savne hyggelige naboer, nærhet til marka og nærhet til byen.

Hva har dere likt best med området?

Vi har satt stor pris på at området er rolig og grønt og at vi bor marka nært.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
I vintermånedene har du enkel tilgang til skisporene og alpinbakken på Holmenkollen.
Når våren kommer, kan du nyte de første solstrålene fra balkongen mens naturen blomstrer til liv. Sommerens varme dager inviterer til å tilbringe tid på den solrike balkongen, hvor du kan slappe av med en god bok eller grille med venner. Høsten gir en vakker forandring av landskapet, med fine høstfarger som fyller Oslo og skaper en stemningsfull atmosfære.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, komfortabelt, panorama utsikt.

Standard

UTVENDIG:

Vinduer i tolags isolerglass, fra byggeår. Skyvedør til takterrasse med trelags isolerglass fra byggeår. Entredør i brannklasse B30 med elektronisk dørlås. Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 27 m², fliser på dekket og rekkverk i metall med glassfelt.

INNVENDIG:

Enstavs parkett på gulv. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss på vegger og himlinger. Himlingshøyde er målt til ca. 2,44 m i stue/kjøkken. Etasjeskiller i betong. Pusset og malt elementpipe med utvendig feieluke. Takvifte er montert til pipeløpet med styringsbryter på vegg. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken, ny fra 2021. Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører.

BAD 1:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020. Flislagte vegger og sparklet og malte plater i himling. Fliser på betong. Sluk i plast. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte under dør.

BAD 2:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020. Flislagte vegger og sparklet og malte plater i himling. Flislagt gulv. Sluk i plast. Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte under dør.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i

steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt montert. Kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Ledningsnett for vann i rør-i-rør system. Fordelerskap i bad med dreneringsrør til badet. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksanlegg til begge ventiler i bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereider på 116 liter, produsert i 2015. Montert i bad. Koblet i stikkontakt. Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og peis. Varmekabler i begge bad, varmemefolie stue/kjøkken og entre/gang.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Malt vinduer utvendig og fasaden på balkongen. Arbeid utført av eier.
- Nytt undertak på balkongen. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Hnery Hansen & Sønn AS.
- Malt panelerte fasader og vinduer ved fasaden utvendig. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Rehabilitering av taket i hele sameiet. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- To nye solskjermer. Arbeid utført av Norsol.

2021:

- Flyttet vegg mellom soverommene. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Ny peis. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Malt overflater i gangen og soverommene. Arbeid utført av eier.
- Malt overflater på kjøkken/stue. Arbeid utført av Fix Interiør AS
- Nye dører innvendig i leiligheten. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Installert gulvvarme i stue og i gangen, ny kurs og sikring i skapet. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.
- Nye rullegardiner (automatisk) og plissegardiner. Arbeid utført av Kjells markiser.
- Installert spottskinner i stua. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.

2020:

- Nytt tettesjikt og fliser i takterrassee og bytting av rekkverk, utført i regi av sameiet.
- Pusset opp begge bad med tilhørende røropplegg.

Parkering

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst fra felles gang. Opplegg for elbil lading.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 91978314

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og peis. Varmekabler i begge bad, varmemefolie stue/kjøkken og entre/gang.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 10 500 000

Omkostninger kjøper

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

263 890 (Omkostninger totalt)

275 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

278 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 763 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 775 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 778 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 909 979 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 639 914 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

117/3658

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, vaktmester, renhold, felles forsikring.

Felleskostnader kr 6 896,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 896

Andel Fellesgjeld

Kr 63 869

Fellesgjeld pr. dato

09.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Sameiet

Sameienavn

Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Organisasjonsnummer

975429741

Om sameiet

Ryghsvei 5-7, Oslo gnr. 33, bnr. 2219 er et sameie med 35 boligseksjoner med tilhørende garasje, boder, fellesrom og andre tilknyttede rettigheter. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.11.1982.

Styrets arbeid i 2024

Hentet fra styrets årsrapport:

I løpet av året har vi hatt flere vedlikeholdsprosjekter og nødvendige rehabiliteringer. Vi

har også jobbet for å sikre økonomisk stabilitet, og har fokusert på å minimere kostnader uten å gå på bekostning av nødvendige tiltak for felleskapet.

Økonomi

Styret har aktivt arbeidet for å holde utgiftene nede. Likevel har vi hatt økte kostnader som følge av flere vannlekkasjer.

Egenkapitalen som opprinnelig var tiltenkt takprosjektet, måtte benyttes for å dekke utgiftene knyttet til lekkasjene. Vi har jobbet målrettet for å unngå ekstra innbetalinger fra beboerne eller økning av fellesutgiftene.

Vedlikehold og Rehabilitering

Vannskader / Lekkasjer

Fra årsmøtet 2024 og frem til høsten 2024 har det oppstått totalt fire vannskader i leilighetene.

Alvorlighetsgraden har variert, og noen av skadene har blitt dekket av forsikringen vår. Forsikringen dekker imidlertid ikke skader på bygg der årsaken er utett bygningskonstruksjon som er eldre enn 40 år. Dette har ført til at sameiet selv har måtte bekoste reparasjon av terrassene samt innvendig rehabilitering i to leiligheter.

I forbindelse med vannlekkasjene ble to takterrasser byttet, hvorav én skal legges om i løpet av mars/april.

Vi håper at rehabilitering av vannskadene avsluttes før sommeren 2025.

Takomlegging - Ryghs Vei 5 og 7

(Følgende arbeid er gjennomført per 07.03.2026)

Tiden har nå endelig kommet for at taket skal legges om. Stillaset vil bli satt opp i uke 13, og omleggingen av taket i Ryghs Vei 5 starter 31. mars.

Når takarbeidene i Ryghs Vei 5 er ferdige, vil stillaset bli satt opp i Ryghs Vei 7.

Som nevnt på det ekstraordinære årsmøtet, er prosjektet estimert til 60 arbeidsdager. Stillasarbeidet er ikke inkludert i dette estimatet.

Loftsleilighetene og leilighetene under takene som rehabiliteres, vil være berørt av prosjektet.

Vi minner om at berørte leiligheter bør ta bilder av terrassen før stillaset settes opp. Dette er for å kunne dokumentere eventuelle skader som måtte oppstå under arbeidene.

Styret vil også gjøre oppmerksom på vedtektenes punkt 7, som lyder: "Seksjonseier har fullt ansvar for alle installasjoner han selv har anbragt på terrassen, herunder markiser, varmekabler i terrassegulv m.v. Dersom slike installasjoner må fjernes for å gjennomføre felles vedlikehold, kan seksjonseier ikke kreve kompensasjon fra sameiet for dette."

HMS-gjennomgang

Det ble gjennomført en HMS-gjennomgang i 2024.

Den nåværende brannvarslingsløsningen er ikke tilstrekkelig. Vi har hatt brannteknikere på besøk, og styret har fått beskjed om at det må settes opp flere brannvarslere og pulverapparater.

Styret arbeider med å finne en midlertidig løsning for å oppfylle de minste kravene, men har som mål å etablere et bedre brannvarslingsanlegg som møter dagens krav på sikt.

Vi minner om at det ikke skal settes møbler eller annet som kan hindre evakuering ved brann i oppganger og mellomganger til boder. Brannfarlige væsker (som bensin og lignende) eller ved skal heller ikke oppbevares i garasjen.

Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i løpet av vår- og høstsesongen 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208725319

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.12.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2026.

Regnskap/budsjett

Regnskap

Hentet fra årsregnskapet for 2024:

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere vannskader som ikke er dekket av sameiets forsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 939 618.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 2219, seksjonsnummer 26 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/2219/26:

22.11.1982 - Dokumentnr: 32107 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER

FØRSTE TGL. ERVERVSSUM

SENERE PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2000 - Dokumentnr: 60893 - Rettsbok

Dom av 19. februar 1999 i ankesak nr.98-00673 A/01 vedr.
krav om veiopparbeidelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1982 - Dokumentnr: 32107 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/3658
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 35 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Boligblokk", datert 22.08.1984

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.08.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger. U maks.
0,40". Etter reguleringsbestemmelser S-2467, vedtaksdato 30.05.1980. Se reg. best.
Beb. plan., vedtaksdato 24.04.1981.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Hentet fra sameiets husordensregler:

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade
elle ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren. Ved utleie skal det meldes fra til
Styret. (se vedtektene).

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn
90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med
korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan
fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning
krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta
kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon
om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- Visninger 3 490,- per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr (maksimalt)
- 4 000 Opplysninger forretningsfører (ca.)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

09.03.2026





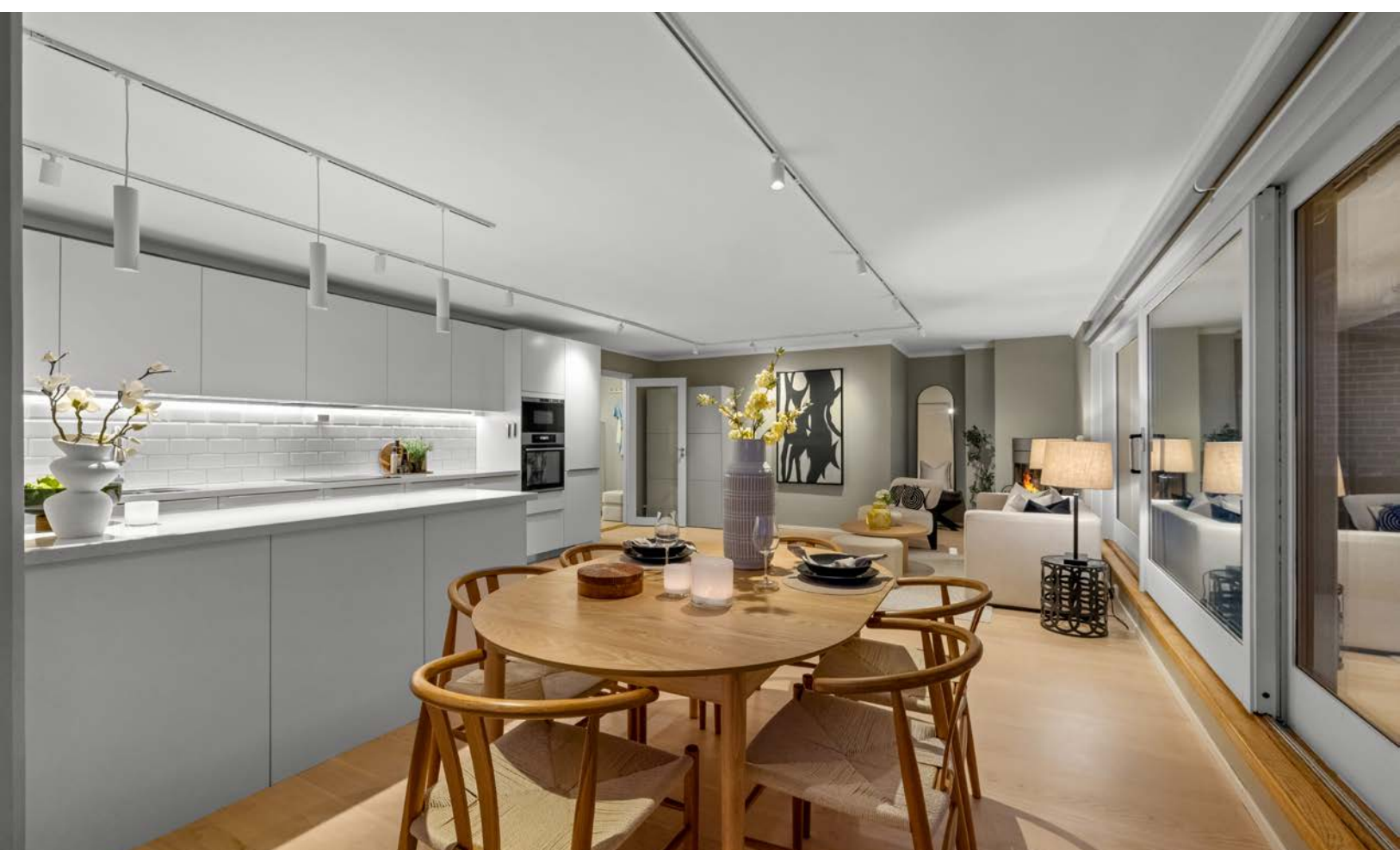


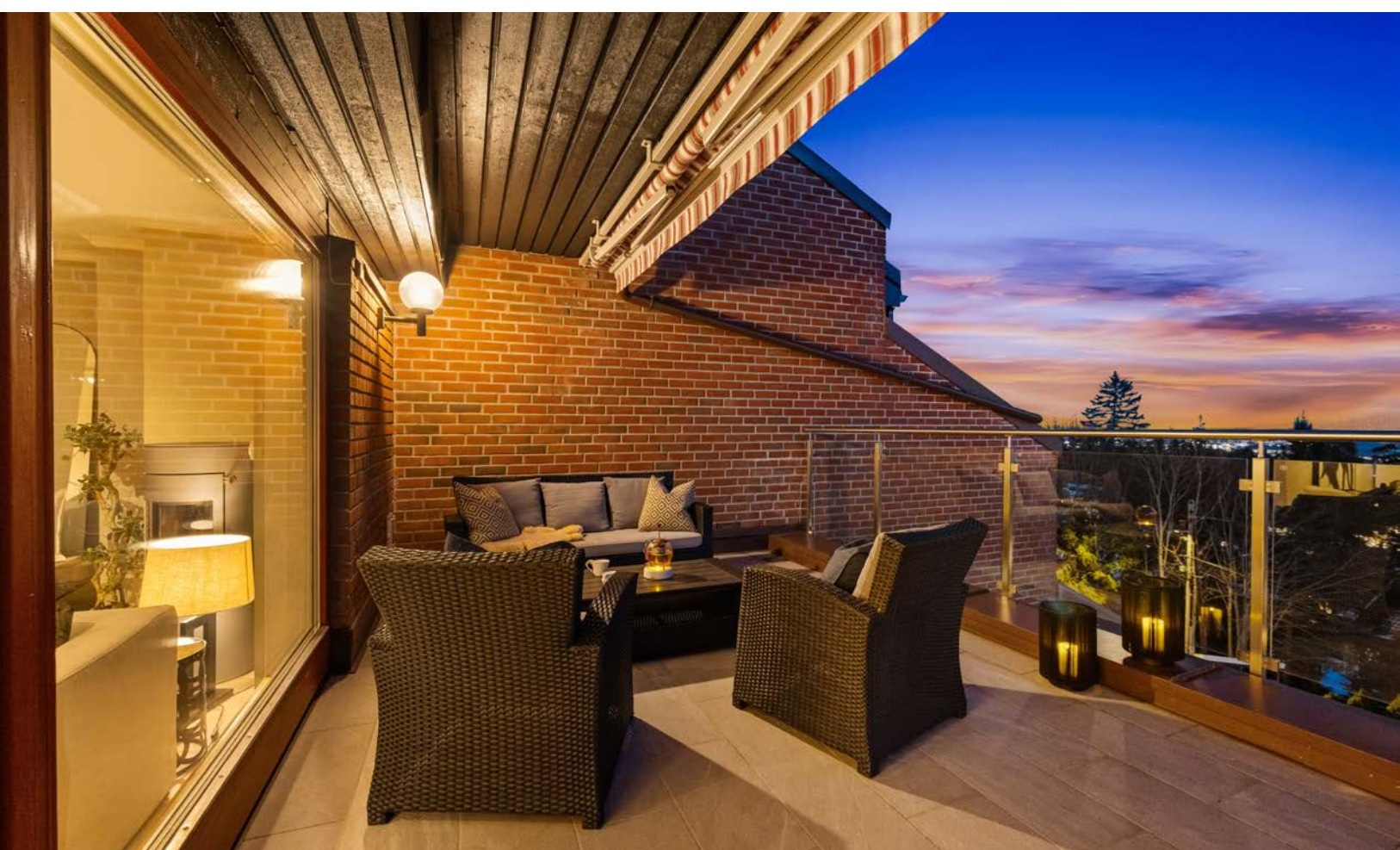










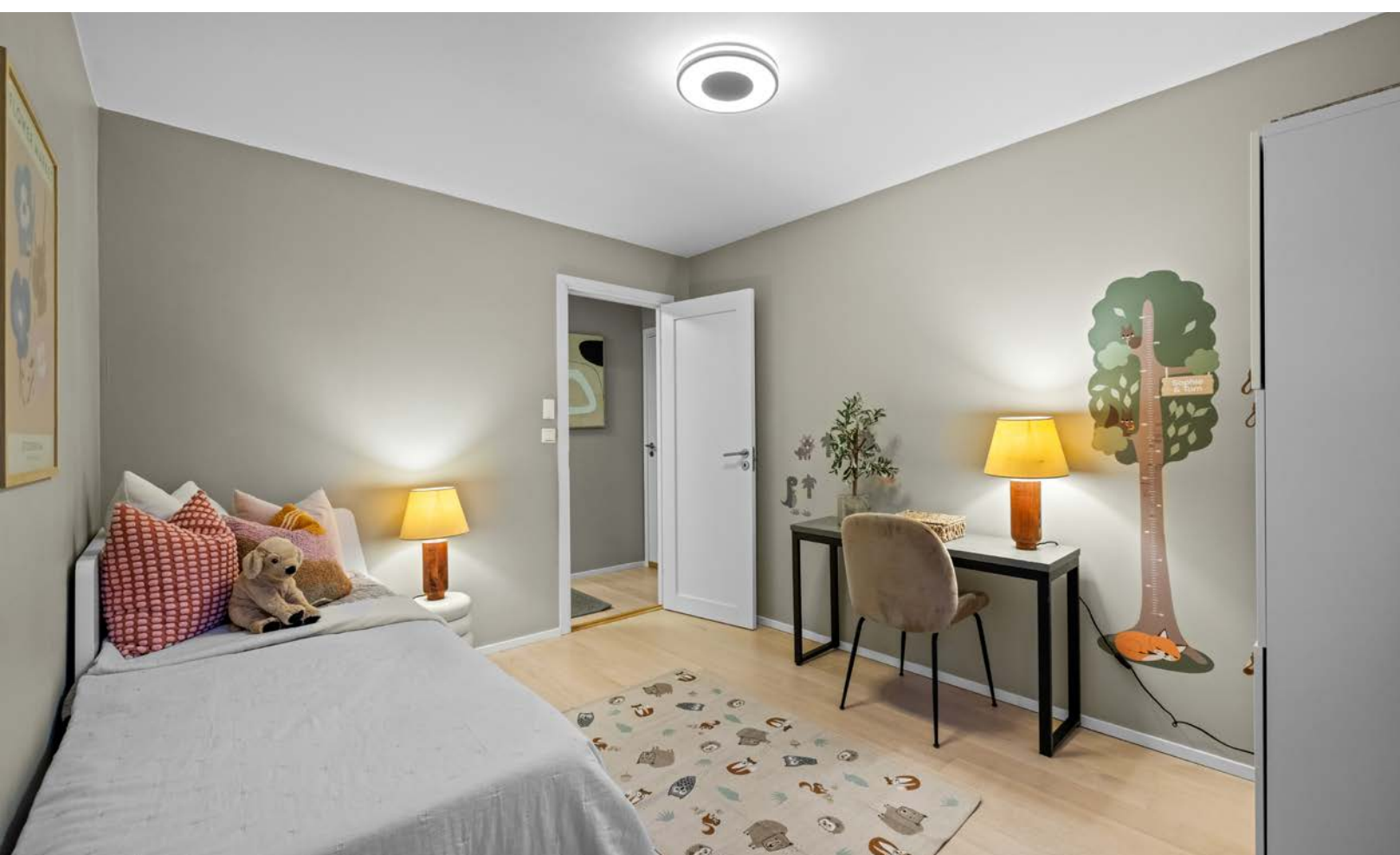


















Vedlegg

Tyder



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ryghs vei 7A , 0786 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 33, bnr. 2219, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22403-1105

Referansenummer: NU1517

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no



Rapportansvarlig

Håvard Müller-Sørensen

Uavhengig Takstingeniør

hms@tyder.no

948 11 540

Tyder

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med takterrasse. Boligen disponerer en ekstern bod og en skapbod i kjeller. Adkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst fra felles gang. Opplegg for elbil lading.

Oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og peis. Varmekabler i begge bad, varmemølle stue/kjøkken og entre/gang.

Følgende oppgraderinger er utført i den senere tid:

2020:

- Nytt tettesjikt og fliser i takterrasse, utført i regi av sameiet.
- Pusset opp begge bad med tilhørende røropplegg.

2021:

- Flyttet vegg mellom soverommene. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Ny peis. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i stue. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i gangen og soverommene. Arbeid utført av eier.
- Nye dører innvendig i leiligheten. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Installert gulvvarme i stue og i gangen, ny kurs og sikring i skapet. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.
- Nye rullegardiner (automatisk) og plissegardiner. Arbeid utført av Kjells markiser.
- Installert spottskinner i stua. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.

2025:

- Malt vinduer utvendig og fasaden på balkongen. Arbeid utført av eier.
- Nytt undertak på balkongen. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Malt panelerte fasader og vinduer ved fasaden utvendig. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Rehabilitering av taket i hele sameiet. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- To nye solskjermer. Arbeid utført av Norsol.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og kledd med malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

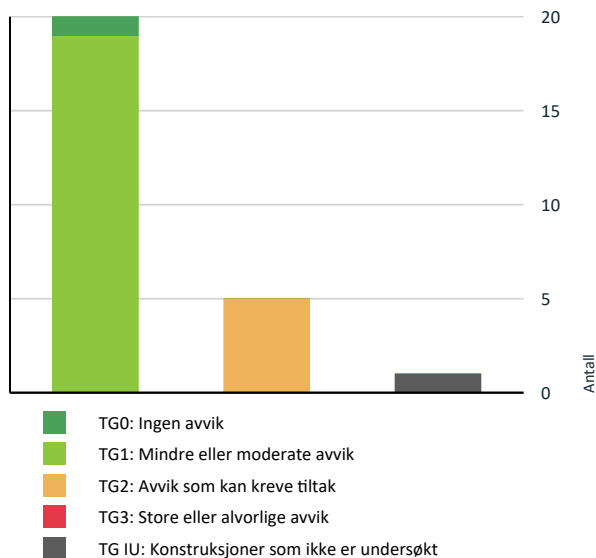
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad I > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Kommentar

Vinduer i to- og trelags isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne

Dører

Kommentar

Skyvedør til takterrasse med trelags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er antydninger til punktering i glasset til skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Dører - 2

Kommentar

Entredør i brannklasse B30 med elektronisk dørlås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca 27 kvm. Fliser på dekket og rekkverk i metall med glassfelt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert bom (hulrom) under flisene ut mot rekkverket, samt. noe ufagmessig legging av flis rundt sluk.
En flis med en sprekk er registrert under befaring.

Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis og fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svak limdekning til underlaget øker risikoen for sprekker i fliser og fuger. Flisene må ev. tas opp og relimes/fuges til underlaget.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Enstavs parkett på gulv.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss på vegger og himlinger.
Himlingshøyde er ca. målt til 2,44 m i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i betong. Horisontalmåling er utført i stue/kjøkken, entre/gang og soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Pusset og malt elementpipe med utvendig feieluke.
Takvifte er montert til pipeløpet med styringsbryter på vegg.
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken, ny fra 2021.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD I

Generell

Tilstandsrapport

Kommentar

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD I

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og sparklet og malte plater i himling.

ETASJE > BAD I

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på betong.

ETASJE > BAD I

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD I

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD I

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD I

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende vegger mot bad og fast kjøkkeninstallasjon.

ETASJE > BAD II

Generell

Kommentar

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og sparklet og malte plater i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD II

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte under dør.

ETASJE > BAD II

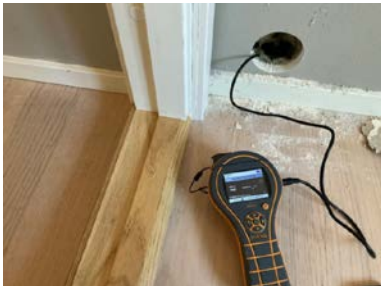
1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking utført i soverom, ingen fuktighet utover normale verdier ble registrert under befaring.

Årstall: 2026

Kilde: Rekvisit



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt montert.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kullfilterventilator.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Ledningsnett for vann i rør-i-rør system.
Fordelerskap i bad med dreneringsrør til badet.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekksanlegg til begge ventiler i bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2015. Montert i bad. Koblet i stikkontakt.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Kommentar

Sikringstavle med jordfeilautomater og skrusikringer i felles gang.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i begge bad, varmemefolie i entre/gang og stue/kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Ble oppgradert i perioden 2017-2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2017 vedrørende el opplegg til kjøkken.

Samsvarserklæring fra 2021 vedrørende ny spotskinne.

Samsvarserklæring fra 2020 vedrørende markise i takterrasse.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Skrusikringer er fra byggeåret, disse kan med fordel oppgraderes. Kursoversikt er av eldre dato og kan med fordel oppdateres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

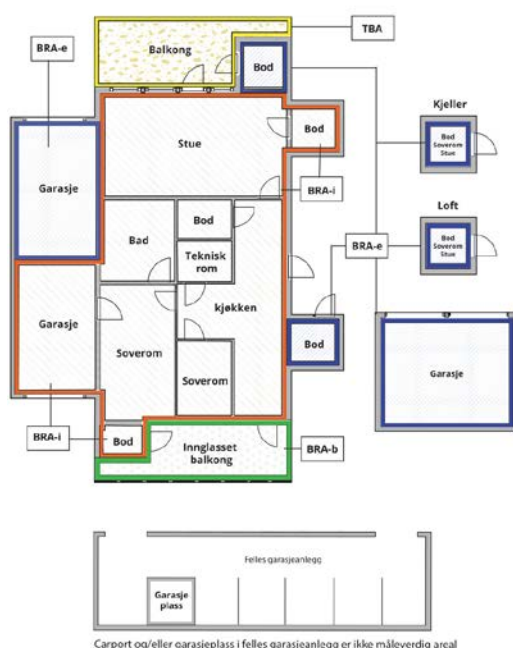
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
Etasje	94			94	27
SUM	94	12			27
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod, ekstern skapbod	
Etasje	Bad i, bad ii, entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2020:

- Nytt tettesjikt og fliser i takterrasse, utført i regi av sameiet.
- Pusset opp begge bad med tilhørende røropplegg.

2021:

- Flyttet vegg mellom soverommene. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Ny peis. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i stue. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i gangen og soverommene. Arbeid utført av eier.
- Nye dører innvendig i leiligheten. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Installert gulvvarme i stue og i gangen, ny kurs og sikring i skapet. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.
- Nye rullegardiner (automatisk) og plissegardiner. Arbeid utført av Kjells markiser.
- Installert spottskinner i stua. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.

2025:

- Malt vinduer utvendig og fasaden på balkongen. Arbeid utført av eier.
- Nytt undertak på balkongen. Arbeid utført av Blikkenslaggermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Malt panelerte fasader og vinduer ved fasaden utvendig. Arbeid utført av Blikkenslaggermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Rehabilitering av taket i hele sameiet. Arbeid utført av Blikkenslaggermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- To nye solskjerm. Arbeid utført av Norsol.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Håvard Müller-Sørenssen	Takstingeniør
	Suzanne Lerato Merkus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2219		26	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ryggs vei 7A							
Hjemmelshaver Zoethout Jasper, Merkus Suzanne Lerato							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	04.03.2026		Finnes ikke		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.03.2026		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Jasper Zoethout

Suzanne Lerato Merkus

Boligen

Ryggs Vei 7A

0786 Oslo

0301-33/2219/0/26

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nordstrand RØR

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom og bad ombygget til to oppusset bad. Bad - ifm . gang: Flislagt bad. Vannrør i PEX rør i rør system og avløpsrør i plast. Gulvfliser og veggfliser. Nedsenket malt himling med downlights og avtrekksventiler. Nedsenket gulv i dusjsone med mosaikkfliser. Dusjhjørne med innsvingbare dører i glass. Veggmontert regn- og hånddusj. Helservant med glatte fronter på skuffer og ett greps blandebatteri. Speil med lys. Vegghengt toalett. 120L varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Membran. Varme i gulv. Bad - ifm. soverom: Tiltak utført i år 2020. Flislagt bad. Vannrør i PEX rør i rør system og avløpsrør i plast. Fordelerskap er plassert på vegg. Gulvfliser og veggfliser. Nedsenket malt himling med downlights og avtrekksventil. Nedsenket gulv i dusjsone med mosaikkfliser. Dushjørnet med innsvingbar dør i glass. Veggmontert regn- og hånddusj. Helservant med glatte fronter på skuffer og ett greps blandebatteri. Speil med lys. Vegghengttoalett. Membran. Varme i gulv.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Leiligheten fikk to hele nye bad, der membran og sluk ble fornyet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det er antydninger til punktering i glasset til skyvedøren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Nederste etasjen sliter med vannlekkasje fra balkongen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Con-rehab

Beskrivelse av arbeidet: To terrasser ble byttet og rehabilitering av vannskadene ble gjennomført, arbeidet ble avsluttet sommeren 2025.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fix interior

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken til åpen løsning mot stue. Vannrør i PEX rør i rør system og avløpsrør i plast.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kampen installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmemefolie i stue og kjøk. Lagt varmemefolie i entré. Lagt ny kurs til varmemefolie i stue og kjøk. Montert ny sikring. Montert opp termostater til varme i stue, kjøk og entré. Montert spottskinne i stue /kjøk. Lagt kabel fra stikkontakt i stue. Montert hue spotpære.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjøkkenet ble flyttet fra eget rom til stua av tidligere eier, slik at det ble et åpent kjøkken / stua løsning. Bad og vaskerom ble bygget om til to bad av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrappreport ifm tidligere salg av leiligheten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av taket med tilhørende anlegg

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIE RYGHS VEI 5-7

Revidert i henhold til eierseksjonsloven 16.6.2017 nr. 65 på årsmøtet 05.03.24.

1. Generelt

Ryghsvei 5-7, Oslo gnr. 33, bnr. 2219 er et sameie med 35 boligseksjoner med tilhørende garasje, boder, fellesrom og andre tilknyttede rettigheter.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.11.1982.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

2. Formål

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av de i sameiet bestående eierseksjoner, samt fellesareal som seksjonseierne har bruksrett til.

3. Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av sameiet. Disponering av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret har anledning til å ansette forretningsfører for sameiet.

4. Årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Med de unntak som følger av loven, treffes alle vedtak ved simpelt flertall. En seksjonseier kan være representant ved fullmektigsom har skriftlig og datert fullmakt.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets eventuelle årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer/varamedlemmer

5. Rådighetsrett

Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Ved salg eller utleie skal dette meddeles til sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

For bruken av seksjonen er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid offentlige bestemmelser.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til sameiets allerede eksisterende infrastruktur. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Det er tillatt å ha fryseboks/kjøleskap i boden. Hver beboer er ansvarlig for å informere styret om de har hvitevarer i boden, se nærmere bestemmelser om dette i husordensreglene.

6. Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen og ytre rom, som er til eksklusiv bruk for den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal påse at vedlikeholdet holder slik standard at skader på andre seksjoner eller fellesarealene unngås.

Seksjonseier er ansvarlig for skade som kan henføres til seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Når sameiets forsikring anvendes dekkes egenandelen av den enkelte seksjonseier.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, bygningskropp, bunnledninger frem til forgrening av hovedledning, felles kabelanlegg samt utstyr og fellesrom, skal bekostes av sameiet.

Innvendig forandring er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Leiligheter som er tilkoblet ventilasjonssystemet skal søke styret ved endring av dette.

Det er ikke tillatt å bygge nye takvinduer i loftsleilighetene. Når det gjelder takvinduer som seksjonseier selv har bygd tidligere, er det til enhver tid eieren av seksjonen som er ansvarlig for vedlikeholdet og

utskifting, og for eventuelle skader som måtte oppstå. Sameiet har ansvar for vedlikehold og utskifting av de originale takvinduene.

7. Vedlikehold av terrassene

Seksjonseier har ansvaret for indre vedlikehold av terrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter indre overflater på terrassen inklusive gulvfliser. Seksjonseier er ansvarlig for normalt vedlikehold av vegger, terrassedør og vinduer ut mot terrassen, herunder nødvendig maling, snørydding og renhold.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde rister og avløp på terrassen rene og åpne, dette innbefatter staking, spyling og reparasjoner av rister og avløp.

Beplantning og vanning i blomsterkasser mv. skal ikke være av en slik art eller omfang at det medfører fare for skade på bygningskroppen eller på annet vis er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseier ønsker å installere innretninger på terrassen som kan få betydning for framtidig felles vedlikehold eller for den bygningsmessige konstruksjon skal styret godkjenne dette.

Seksjonseier har det fulle ansvar for alle installasjoner han selv har anbragt på terrassen, herunder markiser, varmekabler i terrassegulv m.v. Dersom slike må fjernes for å gjennomføre felles vedlikehold kan han ikke kreve kompensasjon fra sameiet for dette.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som kan henføres til forhold som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av terrassene. Vedlikeholdsansvaret omfatter den del av terrassen som er å regne som en del av bygningskroppen så som selve betongkonstruksjonen, utvendige brystninger, nedløpsrør, skillevegger mellom terrassene inkl. teglforblending samt membraner i gulv. Sameiet har ansvar for å bytte ut vinduer mot terrassen og terrassedør dersom det ikke skyldes manglende normalt vedlikehold fra seksjonseier. Sameiet er ansvarlig for skade som kan henføres til forhold som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.

8. Fasadeendringer

Ved fasadeendringer i tråd med fasadeplan godkjent av årsmøtet skal seksjonseier sende skriftlig søknad til styret før arbeider igangsettes. Seksjonseier er ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser og forplikte seg skriftlig til å dekke alle kostnader, herunder kostnader som sameiet påføres som følge av fasadeendringsarbeidene før godkjenning kan gis. Styret kan stille krav om innbetaling av garantibeløp som sikkerhet for seksjonseiers forpliktelser samt undertegning av særskilt utbygningsavtale som vilkår for godkjenning.

Seksjonseier som selv bekoster utskifting av vinduer og bygningsdeler som er en del av felles vedlikeholdsansvar for sameiet, må fortsatt bære sin andel av kostnadene når sameiet som fellesskap må foreta nødvendig vedlikehold av disse i etterkant.

Inntil årsmøtet har godkjent fasadeplan, eller når seksjonseier ønsker fasadeendringer som ikke er i tråd med fasadeplan godkjent av årsmøtet, må saken fremlegges til behandling i årsmøtet for godkjenning. For mindre vesentlige endringer kreves kun simpelt flertall, mens øvrige endringer krever 2/3 flertall.

9. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjonnr.	Sameiebrøk.	Seksjonnr.	Sameiebrøk.
1	103/3658	18	99/3658
2	104/3658	19	99/3658
3	93/3658	20	110/3658
4	108/3658	21	109/3658
5	290/3658	22	125/3658
6	125/3658	23	123/3658
7	133/3658	24	125/3658
8	117/3658	25	133/3658
9	110/3658	26	117/3658
10	70/3658	27	110/3658
11	70/3658	28	110/3658
12	67/3658	29	110/3658
13	70/3658	30	70/3658
14	103/3658	31	70/3658
15	104/3658	32	67/3658
16	103/3658	33	70/3658
17	104/3658	34	67/3658
		35	70/3658

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Alle kostnader som den enkelte seksjonseier vil pådra sameiet i form av bestilling av varer og tjenester i sameiets navn, skal på forhånd være skriftlig godkjent av styret før bestilling foretas.

De som har el-bil eller ladbar hybridbil og lader på sin parkeringsplass, skal betale for strømforbruket knyttet til lading basert på måling av faktisk forbruk og betale for øvrige kostnader med el-bil lading. Elbil lading skal kun foregå via godkjente ladekontakter og ikke vanlige stikk-kontakter.

10. Mislighold

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

I tillegg har sameiet et tinglyst pant i hver seksjon, stor kr 15.000, -. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38.

Medfører Seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

11. Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

12. Lov om eierseksjoner

Forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter reguleres av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

RYGHS VEI 5 – 7

Revidert på årsmøtet 05.03.2024

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i sine hjem, er enhver ansvarlig for at nedenstående husordensregler overholdes. Se vedtektene for nærmere informasjon om seksjonseiers retter og plikter i forhold til sameiet.

1. ALMINNELIG AKTSOMHET

1a *Som overordnet regel gjelder at leiligheten og fellesanlegget ikke må brukes slik at man generer sine naboer.*

Hver sameier skal behandle bygg/fellessanlegg som om det var ens eget, og er ansvarlig for det indre vedlikehold av sin seksjon. Man er også ansvarlig for eventuell skade påført naboeligheter som følge av uaktsomhet ved vannlekkasjer, tilstopping av avløpsrør etc. Kun toalettpapir skal kastes i klosettet, slik at tilstopping ikke oppstår. Springer et vannrør, og stoppekranen ikke kan stenges med det samme, kan et håndkle eller et annet tøyestykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne. Videre er man ansvarlig for å holde ristene og avløpene på terrassene rene og åpne. Sameier skal varsle styret umiddelbart hvis man ikke greier å holde avløp åpent. Den enkelte sameier plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, leietakeren eller andre som han har gitt adgang til eiendommen. (se for øvrig vedtektene)

1b Av hensyn til naboene skal man ikke banke/riste teppe utover terrassekanten. Bruk av trekullgrill er ikke tillatt, da dette foruten å være brannfarlig, også kan medføre generende lukt for naboene. Grilling tillates når det kan skje uten sjenanse for naboer. Til grilling skal brukes gass eller elektrisk grill. Ved store snømengder påhviler det den enkelte sameier å sørge for at snøen blir fjernet fra terrassen.

1c Dørene ved inngangene og fra garasjen skal holdes låst av sikkerhetshensyn. Lyset i den enkelte sameiers boder skal være slukket. Hvis lyset i garasjen tennes manuelt, må dette slukkes etter bruk.

1d Bruk av åpen ild på fellesanlegget er ikke tillatt.

2. REGLER FOR BRUK AV FELLESROM/ANLEGG

2a Kun vanlig husholdningsavfall skal kastes i søppeldunkene. Annet avfall som større emballasje og særlig brannfarlige gjenstander, må kjøres bort for egen regning. Kartonger skal klemmes flate.

2b Sportsbodene skal kun brukes til å sette inn ski, sykler, barnevogner og lignende. De skal ikke benyttes til lagring av bildekk, ved sekker og andre uvedkommende gjenstander.

2c Hver sameier er ansvarlig for sin(e) garasjeplasse(r). Bilen skal parkeres innenfor den tildelte plass og foruten vanlig bilutstyr som dekk, skistativ og lignende, skal ikke garasjen benyttes til hensetting av gamle møbler, pappesker, peisved etc. Dette er heller ikke tillatt av Brannvesenet.

2d Det er ikke tillatt å langtids parkere i innkjørsel eller på snuplass. Her er stopp bare tillatt for av- og påstigning og lasting/lossing, max 5 minutter. For gjesteparkering henvises til parkeringsplassene ved nr. 5. Disse plassene er reservert for gjester og for biler tilhørende folk med arbeidsoppdrag på eiendommen.

De må ikke benyttes til langtidsparkering, (utover 15 minutter), av beboernes egne biler.

2e Det er tillatt å ha fryseboks/kjøleskap i boden. Hver beboer er ansvarlig for å informere styret om de har hvitevarer i boden. Strømuttak i bodene går på fellesstrøm og hver beboer som bruker hvitevarer vil bli belastet 1 gang i året med et gebyr tilsvarende gjennomsnittsforbruk og gjennomsnittspris. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for evt skade som oppstår ved bruk av elektroniske apparater i boden.

3. UTLEIE

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor Sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren. Ved utleie skal det meldes fra til Styret. (se vedtektene).

4. STILLETID

4a Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

4b Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. Unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

4c Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

4d Utføres det oppussing så er seksjonseieren i gjeldene leilighet ansvarlig til å holde gangen ren og ryddig.

5. GENERELT

5a Hver seksjon er tilknyttet felles TV/radio-antenne. Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner utendørs.

5b Hvis den enkelte Sameier ønsker å sette opp markise på sin terrasse, skal denne være i overensstemmelse med den av Sameiet vedtatt fargekombinasjon.

5c Alle sameiere skal benytte fastsatt tekst-type på skilt ved ringeapparat og postkasse.

5d Har en husstand flere biler enn garasjeplasser i garasjen, må plass til disse biler finnes utenfor området og ikke belastes gjesteplassene.

5e Ved benyttelse av taxi - eller egen/annen bil – skal man etter kl. 22.00 og før kl. 07.00, la bilen stoppe ved gjesteparkeringsplassen foran garasjeinnkjørselen til nr. 5. Dette for å unngå unødig rusing av motor, smelling av bildører og høylytt snakk etter sengetid, da soveværelsene vender inn mot oppkjørsel og snuplass.

5f Leiligheter som er tilkoblet ventilasjonssystemet skal søke styret ved endring av dette.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Hedda Tengedal Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: hedda.tengedal.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260018 . Vår ref.: 5359-1-26

Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ryghsvei 5-7 Boligsameie
Organisasjonsnr: 975429741
Seksjonseier: Zoethout, Jasper
Medeier: Merkus, Suzanne Lerato
Leilighetsnummer: 26
Adresse: Ryghs Vei 7 A, 0786 OSLO
Seksjonsnummer: 26
Gnr. 33
Bnr. 2219

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91978314.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte har vedtatt at takprosjekt med kostnadsramme kr 6,1 millioner skal finansieres ved direkte innbetaling fra seksjonseierne etter eierbrøk. Det vil bli sendt to giroer med forfall hhv 15. 4 og 1. 6..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208725319
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo: 2 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Avdragsfrihet til og med desember 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 896,00,-
Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
6 896,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 011,-
Fradragsberettigede kostnader:	89,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	38 962,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208725319
Restsaldo:	63 969,38
Kapitalkostnader:	347,19
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 969,38,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Egil Rundberget, e-post: ryghsvei5-7@styrevernet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5359

RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Readyhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin (OBOS Eiendomsforvaltning) er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkryssing i fremmøteliste og eventuelle fremlagte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap 2024.pdf

2. 5359 Årsregnskap for signatur.pdf

3. 5359 Ryghsvei 5-7 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Her kommer innstillingen til årsmøtet. Som vanlig har det tatt litt tid å løse kabalen. Vi er få å spille på, og det er flere hensyn å ivareta.

Har jobbet ekstra for å få en kvinne med i styret, men det har ikke latt seg gjøre.

Nå flytter det imidlertid stadig inn nye i sameiet, så vi får håpe at dette lar seg ordne ved et senere valg.

Leder: Egil Rundberget, 5a. På valg for 2 år.

Styremedlem: Erik Kristian Gundersen, 5b. På valg for 1 år.

Styremedlem: Nicolay Knutzon, 7a. På valg for 2 år.

Varamedlem: Benjamin Zawadzki, 5a. På valg for 1 år.

Valgkomitee: Elisabeth Getz, 5b. På valg for 2 år

Anders Hanneborg, 5b. På valg for 2år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Egil Rundberget
- Egil Rundberget

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Erik Kristian Gundersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicolay Knutzon

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benjamin Zawadzki

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Hanneborg
 - Elisabeth Getz
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid fra årsmøte 2024 til årsmøtet 2025

Kjære beboere,

Året som har gått har vært et år med både utfordringer og viktige fremskritt for sameiet vårt. Vi i styret ønsker å takke hver og en av dere for deres engasjement og samarbeid. Takket være deres bidrag, enten det har vært gjennom deltakelse på dugnader, tilbakemeldinger eller det daglige vedlikeholdet av fellesområdene, har vi sammen sørget for at vårt sameie fungerer godt.

I løpet av året har vi hatt flere vedlikeholdsprosjekter og nødvendige rehabiliteringer. Vi har også jobbet for å sikre økonomisk stabilitet, og har fokusert på å minimere kostnader uten å gå på bekostning av nødvendige tiltak for felleskapet.

Vi ser frem til et nytt år, hvor vi håper på fortsatt godt samarbeid og et trygt og trivelig bomiljø for oss alle. Vi ønsker å fortsette arbeidet med å forbedre sameiet, og vi er åpne for innspill og forslag fra dere som beboere.

Takk for at dere er en del av vårt fellesskap. Sammen skaper vi et godt og trivelig sted å bo.

Med vennlig hilsen,

Styret i Ryghs vei 5-7

Økonomi

Styret har aktivt arbeidet for å holde utgiftene nede. Likevel har vi hatt økte kostnader som følge av flere vannlekkasjer.

Egenkapitalen som opprinnelig var tiltenkt takprosjektet, måtte benyttes for å dekke utgiftene knyttet til lekkasjene. Vi har jobbet målrettet for å unngå ekstra innbetalinger fra beboerne eller økning av fellesutgiftene.

Vedlikehold og Rehabilitering:

Vannskader / Lekkasjer

Fra årsmøtet 2024 og frem til høsten 2024 har det oppstått totalt fire vannskader i leilighetene. Alvorlighetsgraden har variert, og noen av skadene har blitt dekket av forsikringen vår.

Forsikringen dekker imidlertid ikke skader på bygg der årsaken er utett bygningskonstruksjon som er eldre enn 40 år. Dette har ført til at sameiet selv har måtte bekoste reparasjon av terrassene samt innvendig rehabilitering i to leiligheter.

I forbindelse med vannlekkasjene ble to takterrasser byttet, hvorav én skal legges om i løpet av mars/april.

Vi håper at rehabilitering av vannskadene avsluttes før sommeren 2025.

Takomlegging - Ryghs Vei 5 og 7

Tiden har nå endelig kommet for at taket skal legges om. Stillaset vil bli satt opp i uke 13, og omleggingen av taket i Ryghs Vei 5 starter 31. mars.

Når takarbeidene i Ryghs Vei 5 er ferdige, vil stillaset bli satt opp i Ryghs Vei 7.

Som nevnt på det ekstraordinære årsmøtet, er prosjektet estimert til 60 arbeidsdager. Stillasarbeidet er ikke inkludert i dette estimatet.

Loftsleilighetene og leilighetene under takene som rehabiliteres, vil være berørt av prosjektet.

Vi minner om at berørte leiligheter bør ta bilder av terrassen før stillaset settes opp. Dette er for å kunne dokumentere eventuelle skader som måtte oppstå under arbeidene.

Styret vil også gjøre oppmerksom på vedtektenes punkt 7, som lyder: "Seksjonseier har fullt ansvar for alle installasjoner han selv har anbragt på terrassen, herunder markiser, varmekabler i terrassegulv m.v. Dersom slike installasjoner må fjernes for å gjennomføre felles vedlikehold, kan seksjonseier ikke kreve kompensasjon fra sameiet for dette."

Har dere spørsmål om prosjektet, er det fint om dere sender en melding til styret via Vibbo. Vi vil svare så raskt som mulig, og etter beste evne.

Jevnlig informasjon vedrørende takprosjekt blir lagt ut på Vibbo.

HMS-gjennomgang

Det ble gjennomført en HMS-gjennomgang i 2024.

Den nåværende brannvarslingsløsningen er ikke tilstrekkelig. Vi har hatt brannteknikere på besøk, og styret har fått beskjed om at det må settes opp flere brannvarslere og pulverapparater.

Styret arbeider med å finne en midlertidig løsning for å oppfylle de minste kravene, men har som mål å etablere et bedre brannvarslingsanlegg som møter dagens krav på sikt.

Vi minner om at det ikke skal settes møbler eller annet som kan hindre evakuering ved brann i oppganger og mellomganger til boder. Brannfarlige væsker (som bensin og lignende) eller ved skal heller ikke oppbevares i garasjen.

Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i løpet av vår- og høstsesongen 2024. Det er hyggelig å se at så mange beboere stiller opp og bidrar til å holde fellesarealene rene og ryddige.

Det er også fint å se at dugnadene fungerer som en sosial møteplass, der naboene kan bli bedre kjent med hverandre.

Vi ønsker å rette en spesiell takk til de som gjennom året jevnlig stiller opp og bruker sin fritid på å holde fellesarealene pene og ryddige, enten ved å feie, luke, beskjære busker og trær, male eller utføre mindre reparasjoner.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere vannskader som ikke er dekket av sameiets forsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 939 618.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 429 741, KUNDENR. 5359

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 582 417	2 586 540	2 587 000	2 587 000
Ladeinntekter EL-bil		39 270	39 242	34 000	34 000
Andre inntekter	3	14 651	0	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		2 636 338	2 625 782	2 621 000	2 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 892	-10 892	-10 900	-11 000
Styrehonorar	5	-77 250	-77 250	-77 250	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 354	-7 563	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-104 970	-99 825	-98 300	-103 000
Konsulenthonorar	7	-82 136	-116 484	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 551 461	-621 312	-784 000	-1 477 000
Forsikringer		-277 429	-259 970	-286 000	-353 000
Kommunale avgifter	9	-272 350	-289 432	-274 100	-316 000
Energi/fyring	10	-96 947	-89 957	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 166	-214 211	-225 000	-234 000
Andre driftskostnader	11	-217 535	-198 562	-214 000	-221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 922 490	-1 985 457	-2 171 550	-3 017 000
DRIFTSRESULTAT		-286 152	640 325	449 450	-396 000
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 830	12 980	0	0
Finanskostnader	13	-147	-6 610	-35 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		47 683	6 370	-35 000	0
ÅRSRESULTAT		-238 469	646 695	414 450	-396 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	646 695		
Fra opptjent egenkapital		-238 469	0		

RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 429 741, KUNDENR. 5359

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 397	5 307
Forskuddsbetalte kostnader		57 782	56 292
Andre kortsiktige fordringer	14	63 766	0
Driftskonto OBOS-banken		72 462	1 105 898
Sparekonto OBOS-banken		1 023 071	311 090
SUM OMLØPSMIDLER		1 224 478	1 478 586
SUM EIENDELER		1 224 478	1 478 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		939 618	1 178 087
SUM EGENKAPITAL		939 618	1 178 087
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 132	43 861
Leverandørgjeld		110 673	251 639
Annen kortsiktig gjeld	15	122 055	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		284 860	300 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 224 478	1 478 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025

Styret i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Benjamin Zawadzki/s/

Erik Kristian Gundersen/s/

Hans Kristian Bjørnstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 582 417
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 582 417

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkett	3 000
Gjensidige Forsikring	7 200
Gebyr	4 451
SUM ANDRE INNETEKTER	14 651

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 892

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 354.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 368
OBOS Prosjekt AS	-54 768
SUM KONSULENTHONORAR	-82 136

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-164 068
Recover Nordic AS	-212 500
Follo Tak og Vedlikehold AS	-571 009
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-947 577
Drift/vedlikehold bygninger	-436 573
Drift/vedlikehold VVS	-51 223
Drift/vedlikehold elektro	-6 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 505
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 876
Kostnader dugnader	-6 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 551 461

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-179 242
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-90 660
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 350

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 947
SUM ENERGI / FYRING	-96 947

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Vaktmestertjenester	-55 202
Renhold ved firmaer	-61 992
Snørydding	-85 190
Andre fremmede tjenester	-989
Andre kontorkostnader	-881
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 754
Velferdskostnader	-2 677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 535

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	28 822
Renter bank	18 870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	126
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNTEKTER	47 830

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-147

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune Avregning	63 766
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 766

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Follo Tak og Vedlikehold AS	-122 055
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-122 055

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-09 22:53:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60AXA-24GKV-QP448-00S8J-PCB1X-60EZK

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.

Vedlegg 3

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.

16 av 18

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 5359 Selskapsnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975429741

Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, Readyhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin (OBOS Eiendomsforvaltning) er foreslått

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse avkryssing i frammøteliste og eventuelle fremlagte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Genevieve Josette Marie Claire Frachon og Øystein Mæland foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Her kommer innstillingen til årsmøtet. Som vanlig har det tatt litt tid å løse kabalen. Vi er få å spille på, og det er flere hensyn å ivareta.

Har jobbet ekstra for å få en kvinne med i styret, men det har ikke latt seg gjøre.

Nå flytter det imidlertid stadig inn nye i sameiet, så vi får håpe at dette lar seg ordne ved et senere valg.

Leder: Egil Rundberget, 5a. På valg for 2 år.

Styremedlem: Erik Kristian Gundersen, 5b. På valg for 1 år.

Styremedlem: Nicolay Knutzon, 7a. På valg for 2 år.

Varamedlem: Benjamin Zawadzki, 5a. På valg for 1 år.

Valgkomitee: Elisabeth Getz, 5b. På valg for 2 år

Anders Hanneborg, 5b. På valg for 2år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Egil Rundberget

Følgende stilte til valg:

Egil Rundberget

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Kristian Gundersen

Følgende stilte til valg:

Erik Kristian Gundersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicolay Knutzon

Følgende stilte til valg:

Nicolay Knutzon

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Benjamin Zawadzki

Følgende stilte til valg:

Benjamin Zawadzki

8. Valgkomite**Valgkomite (2 år)**

Følgende ble valgt:

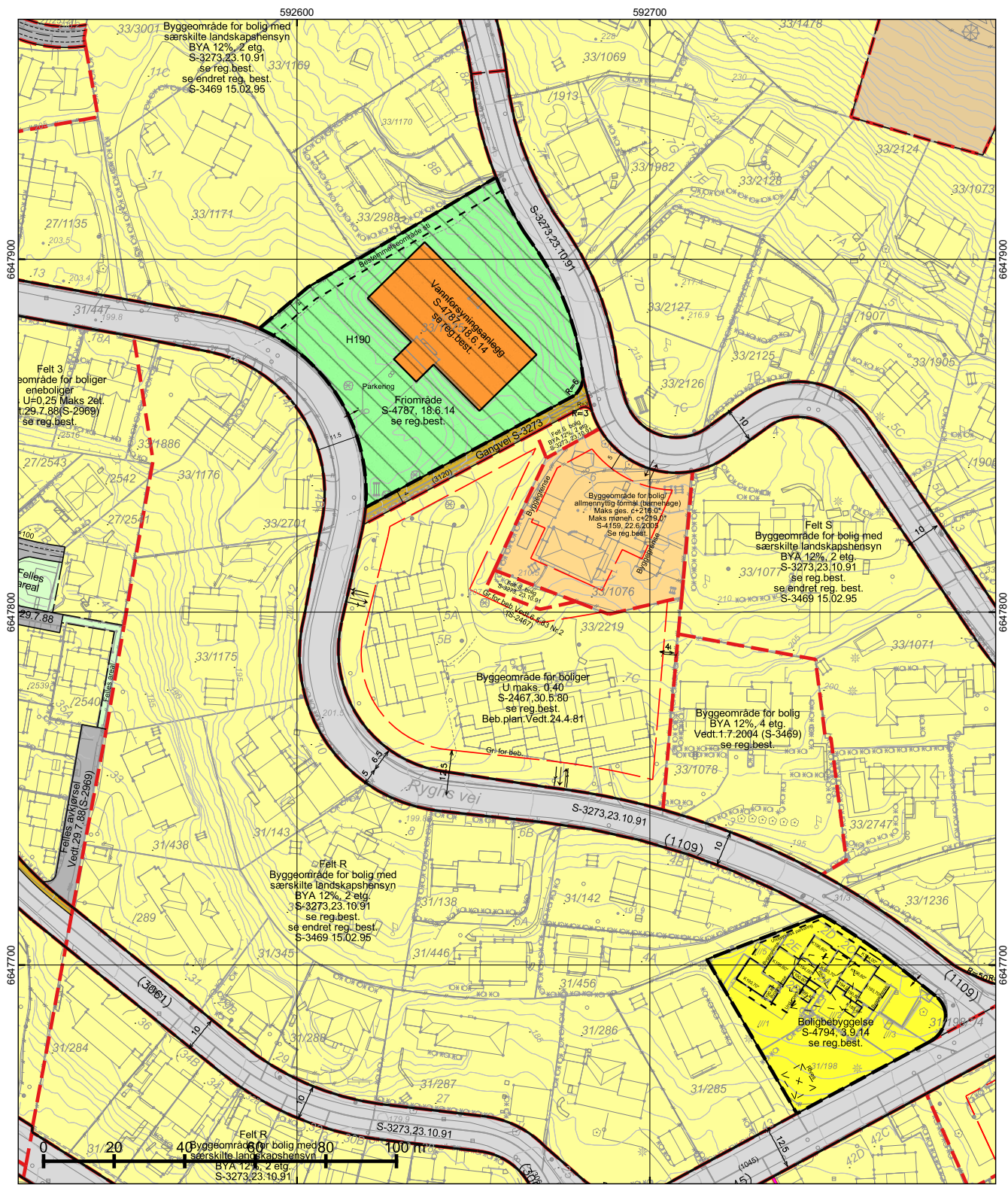
Nina Dahl

Anders Hanneborg

Følgende stilte til valg:

Nina Dahl

Anders Hanneborg



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

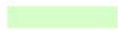
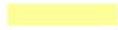
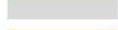
Originalformat: A3

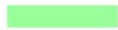
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 159294/ 86526490	Deres ref.:
Adresse: Ryghs vei 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2219	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	3040 - Friområde

--- RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

— · — · — RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

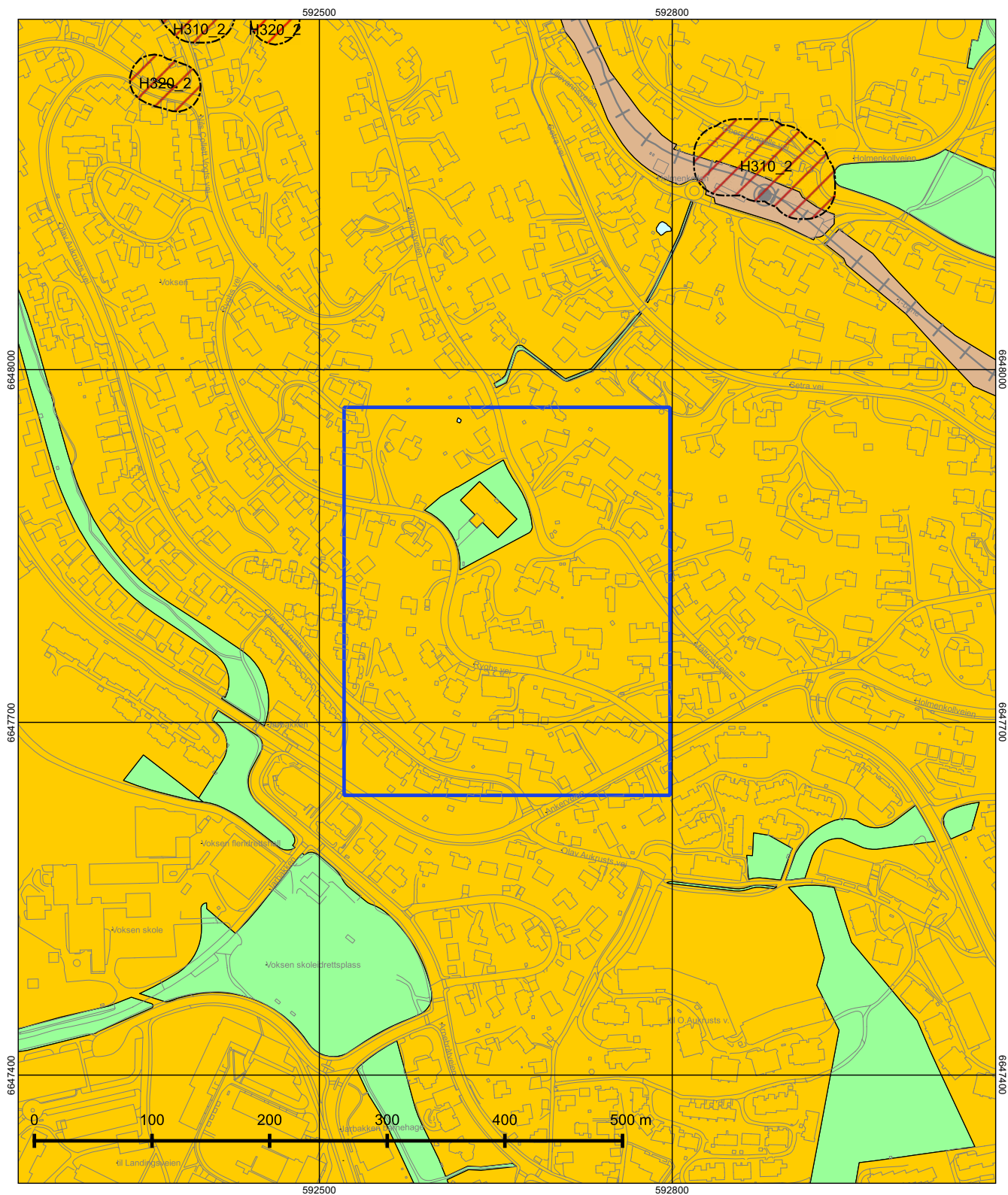
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

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

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152924/86526490
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Rygghs vei 7A - Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Rygghs vei Linje 46	5 min 0.4 km
Holmenkollen Linje 1	11 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 3.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.1 km

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	3 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

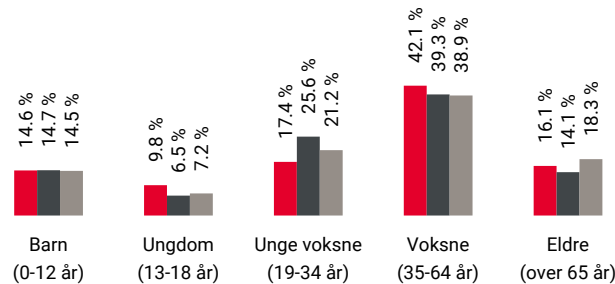
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Liaskogen	1 152	438
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Kragaskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

⚽ Voksen skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, fotball 0.8 km

⚽ Kragsskogen 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚴 Holmenkollen Park - Fitness og Spa 19 min 🚶

🚴 Hovseter Velvære 17 min 🚶

Boligmasse



■ 64% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 9% blokk
■ 17% annet

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Røa Senter

5 min 🚗



Boots apotek Slemdal

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



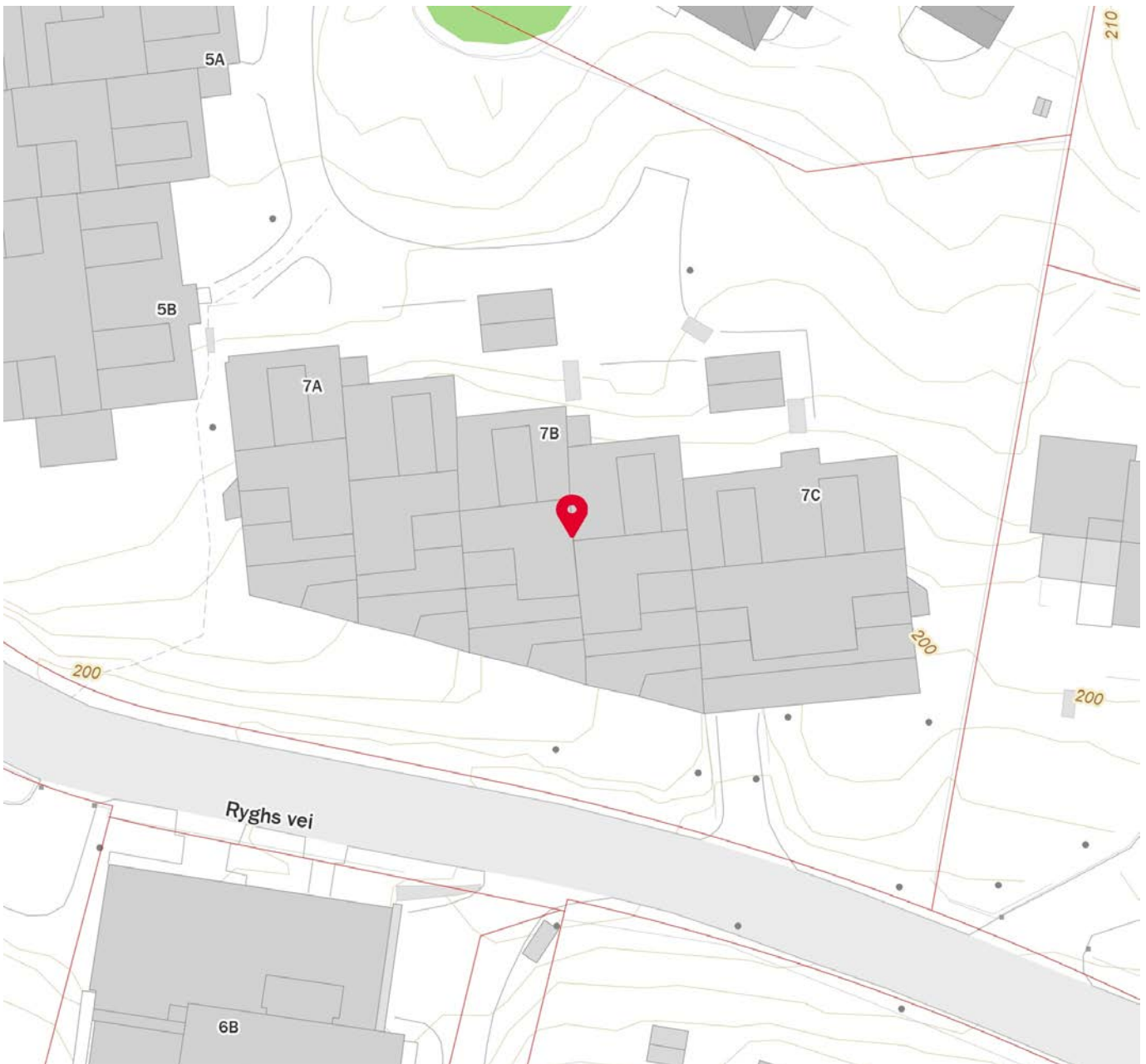
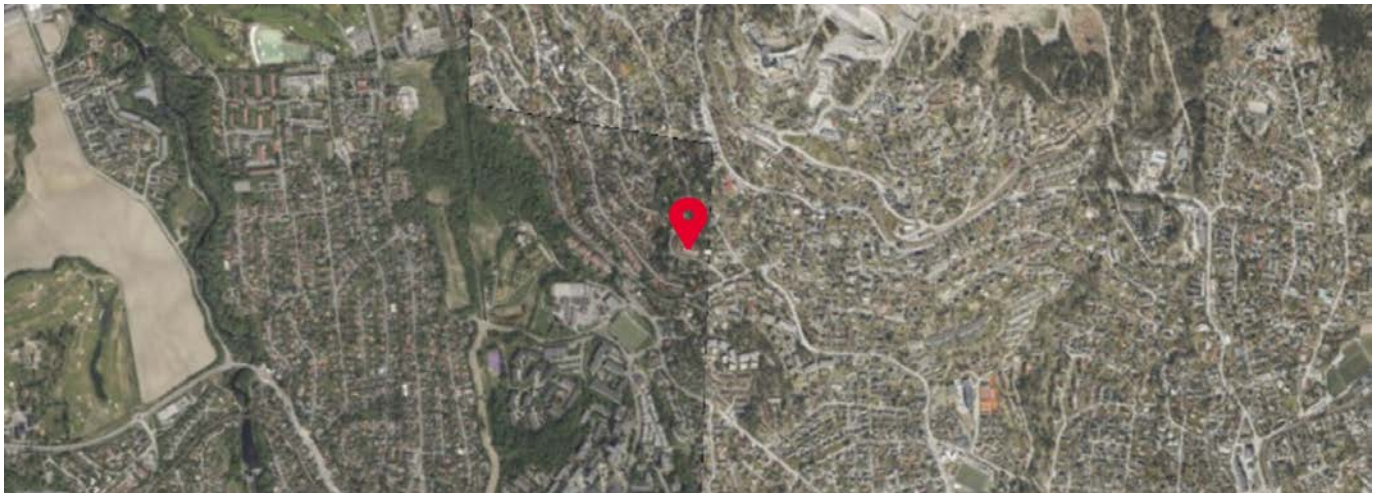
0%

47%

■ Vestre Liaskogen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Ryghs vei 7A
0786 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre