

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 9 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 152 544,-
Omkostn.:	Kr 9 288,-
Total ink omk.:	Kr 10 151 832,-
Felleskostn.:	Kr 5 997,-
Selger:	Kristian Lund
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1982
BRA-i/BRA Total	110/114 kvm
Tomtstr.:	3958 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 236, bnr. 190
Andelsnr.:	10
Oppdragsnr.:	1002250255

DITT NYE HJEM?

Velkommen til et innbydende og arealeffektivt rekkehus over to etasjer, perfekt for deg som ønsker god plass, moderne løsninger og en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet!

Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig borettslag i Ekebergskrenten med kort vei til både sentrum, Ekebergparken og flotte turmuligheter. Hjemmet har en åpen og sosial stue/ kjøkken-løsning som innbyr til både hverdagsliv og større sammenkomster. Boligen byr på tre soverom og to terrasser - én i hver etasje, som gir gode muligheter for både avslapning, lek og mange gjester. Dette er et hjem som kombinerer det beste av bynær beliggenhet, natur og funksjonelle løsninger - klart for at nye eiere skal flytte rett inn!

- To store terrasser
- Peisovn i stue
- Mulighet for leie av parkering
- Sentrumsnært
- Bod



Innhold

Velkommen2

Plantegning56

Om eiendommen60

Egenerklæring99

Energiattest 143

Nabolagsprofil..... 150

Forbrukerinformasjon 156

Budskjema 157



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Våren 2016.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Kombinasjonen av sentral beliggenhet og gode utearealer. Vi så et stort potensial for å skape et hjem med både nærhet til byen og plass til å leve – ute og inne.

Hvorfor skal du flytte?

Det har vært et vanskelig valg, men vi har valgt å prioritere litt mer plass til familien. Det betyr å flytte litt lenger fra sentrum, men det er med blandede følelser – vi har virkelig trivdes her.

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

Terrassene – to stykker på til sammen rundt 70 kvm – har vært helt fantastiske. De har fungert som en ekstra stue store deler av året. Samtidig har nærheten til sentrum gjort hverdagen enkel og fleksibel. Det gode naboskapet er også noe vi kommer til å savne – her kjenner folk hverandre, og det er alltid noen å slå av en prat med.

Hvordan er naboene?

Veldig inkluderende og hyggelige. Det er mange barnefamilier i området, og det er lett å bli kjent. Barna har alltid noen å leke med, og det føles trygt og sosialt.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Totalt ca. 12.000 kWh i året.

Hva har du likt best med området?

At det er rolig og barnevennlig, samtidig som det er så nært sentrum. Det gir en perfekt balanse mellom byliv og familieliv.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Vi har sol hele dagen frem til rundt kl. 19–20 på fremsiden. Terrassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet, og vi har brukt den masse – både til lek, grilling og avslapping.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Om våren og sommeren våkner området til liv. Fra påske og utover er folk ute, barna leker, og det er en veldig hyggelig stemning. Om vinteren er det roligere, men fortsatt trivelig og trygt.

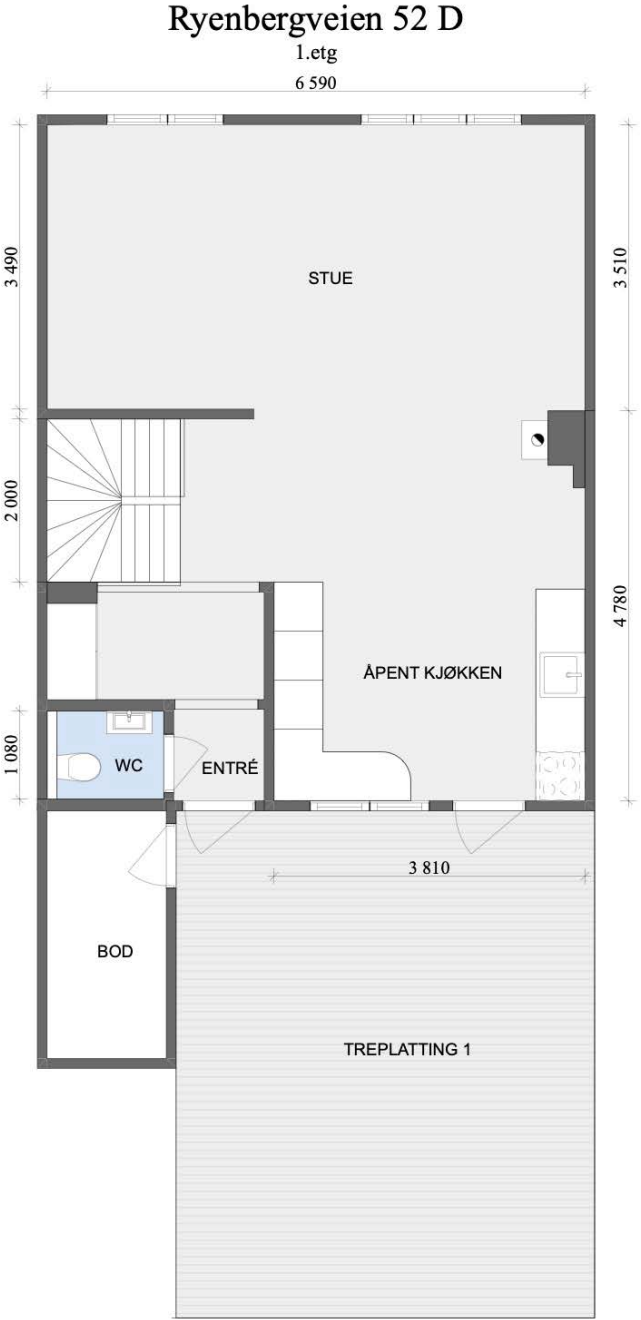
Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, romslig, familievennlig.



1.etg

1. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869



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



VELKOMMEN INN !



STUE

Innvendig møtes du av en moderne og åpen planløsning med naturlig flyt mellom de sosiale rommene. Her har du muligheten til å bo i et attraktivt nabolag med kort vei til

både natur og urbane fasiliteter.

Stuen har god plass til en stor sofa og TV-benk, som gjør stuen perfekt for både

avslapning og underholdning. Den åpne løsningen gir deg varierte bruks- og

møbleringsmuligheter.

Rekken med store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Omgivelsene



Her er det plass til alle rundt bordet med en romslig spisegruppe som inviterer til lange, hyggelige måltider. Praktisk varmepumpe og utvendige stålpersienner foran to vinduer i stue (manuellstyrt).



Koselig peisovn plassert mellom stue og kjøkken som både er stemningfull og praktisk på kjølige kvelder.



Boligen har lyst parkettgolv gjennom hele etasjen, noe som skaper et helhetlig og moderne uttrykk.

KJØKKEN

Lyst og flott kjøkken med høyglans fronter fra HTH og kompositt benkeplate. Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med masse benkeplass og rikelig med skap.

Komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap som høyskap er integrert i innredningen.

Fra kjøkkenet har du direkte utgang til en stor og solrik terrasse, noe som er både praktisk og ideelt for utendørs måltider, sosiale sammenkomster og enkel servering.





NYDELIG TERRASSE



SOLRIK TERRASSE

Den solrike terrassen (32 kvm) er et fantastisk uteområde med god plass til både spisegruppe og lounge-møbler. Perfekt for hyggelige sommerdager og sosiale kvelder.

Terrassen er sydvestvendt og blir en naturlig forlengelse av boligen. Stilren pergola oppført i trevirke gir terrassen mye sjarm og et lunt uterom med mange bruksmuligheter.

Med markise får du god beskyttelse mot både sterk sol og lett regn – praktisk for fleksibel bruk av terrassen gjennom hele sesongen.





Første møte med boligen er en lys og innbydende entrè. Her kan sko plasseres og yttertøy henges opp.



I tilknytning til entréen finner du et eget WC, perfekt når du har gjester på besøk.



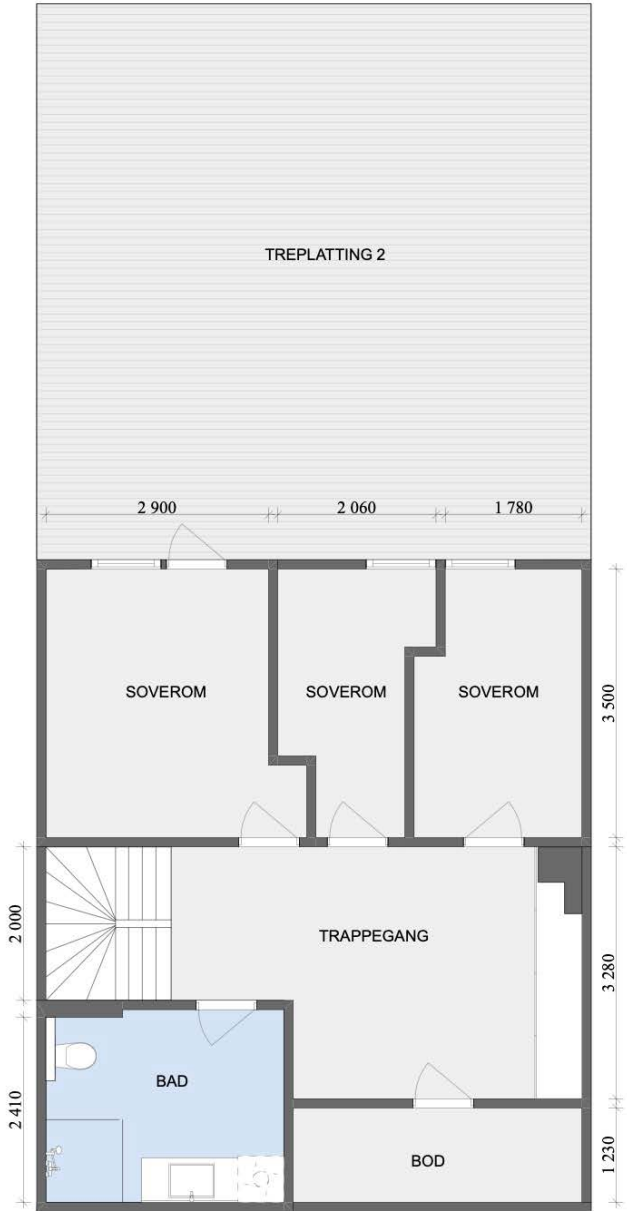
Trappen leder elegant ned til underetasjen og binder etasjene sammen på en praktisk og stilfull måte.



UNDERETASJE

U. etasje

Ryenbergveien 52 D
U.etg



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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



Under trappen er det smart utnyttet plass med en koselig lese -og lekekrok for barna.



Soverom I



SOVEROM I

Boligens hovedsoverom er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.

Rommet har et praktisk garderobeskap med speilfronter på den ene siden.

Fra soveværelse har du direkte utgang til terrassen som gir en unik mulighet til å nyte morgenkaffen ute eller våkne opp til frisk luft og ro.



TERRASSE II



TERRASSE II

Nordøstvendt platting på 48 kvm med utelys og strømuttak som gjør det enkelt å bruke elektriske apparater utendørs.

Hyggelig og stor platting med god plass til både utemøbler, grill og trampoline – perfekt for både avslapning og lek.





SOVEROM II

Er lyst og i dag benyttes som barnerom. Her er det god plass til en seng, pult og masse leker.
Boligen vender ut mot stille og bilfrie omgivelser.



SOVEROM III

Passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom. Det rommer fint en seng og tilhørende soveromsmøblement.

En nøytral og behagelig fargepalett gir rommet en lun stemning og passer til de fleste stiler.





BADEROM



TIDLØST BADEROM

Lekker baderom fra 2018 med mikrosement på gulv og vegger.

Badet er utstyrt med porselensservant, servantskap, vaskemaskin med opplegg (2021), speil, veggklosett, veggmonterte, svingbare dusjvegger og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.





I trappegang/mellomgang er det en stor skyvedørsgarderobe langs veggen.

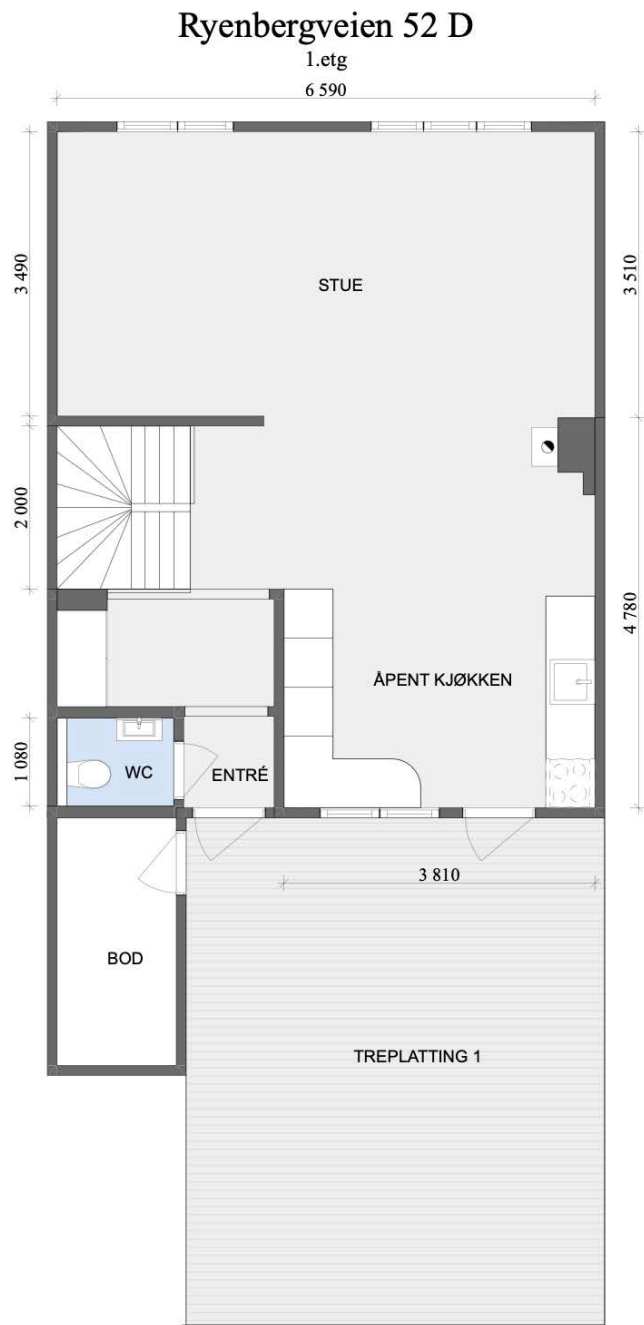
Her har selger tidligere hatt sofa og tv-stue for barna. En smart og god løsning når barna har besøk. Inn døren er det en praktisk innvendig bod med god plass til oppbevaring.



Borettslaget har felles
parkeringsplasser, hvorav flere med
el-bil lader.

Plantegning

1. etasje

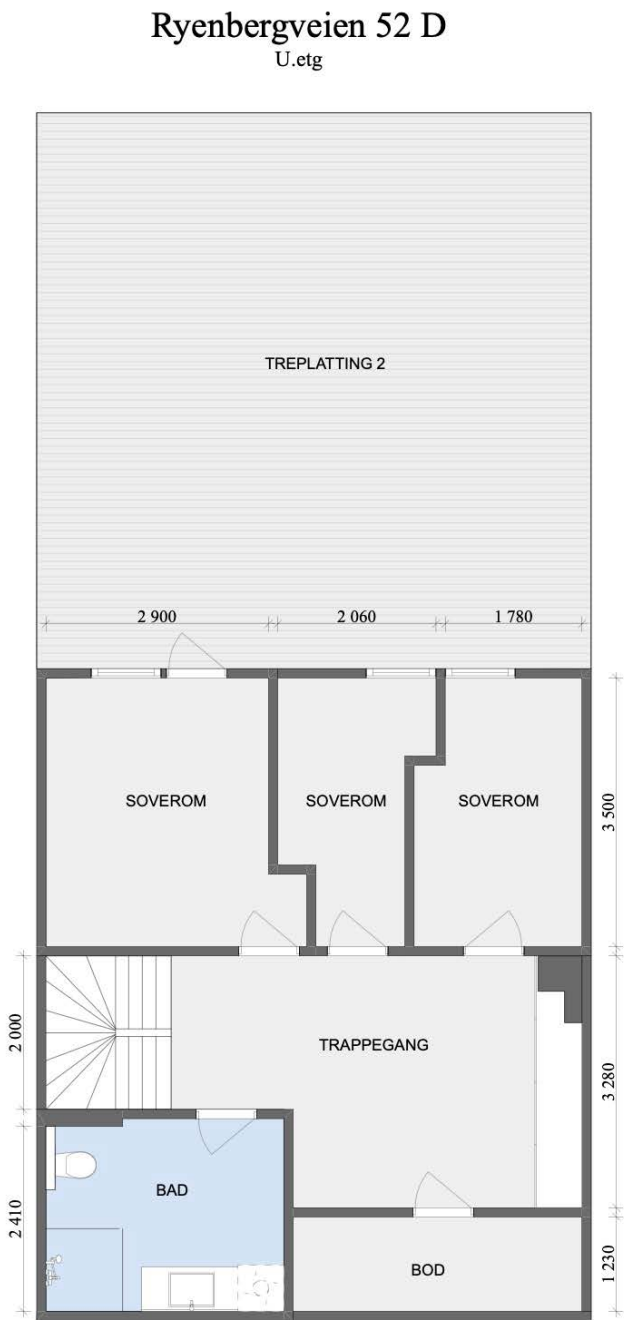


Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

u. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 m² Trappegang, bad/wc, 3 soverom - hvorav ett med utgang til treplatting.

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entre/Vf, trappegang, Wc-rom, åpent kjøkken med utgang treplatting, stue.

BRA-e: 4 m² Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en utebod i forbindelse med inngangsparti i 1.etasje på ca 4,4 kvm som disponeres av leiligheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Block Watne, datert 02.10.1981, bortsett fra at ett soverom fra opprinnelsen i U.etasje er i dag inndelt i to soverom og at lettvegg mellom stue og soverom i 1.etasje er demontert/revet for å oppnå større stue (forholdene er ikke søknadspliktig hos kommunen), samt at to boder fra opprinnelsen er ombygget til en mindre bod og at trappegang er dels ombygget/utvidet på tidligere bodareal i senere tid. Det ble ikke fremvist godkjennelse på bruksendring av leiligheten ved ombygging av tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av trappegang på bekostning av bodareal. Forholdet er søknadspliktig.

Det antas at forholdet ikke er byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3958 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 3 958 kvm som tilhører borettslaget som er pent opparbeidet med plenarealer, busker og diverse beplantning. Felles lekeplasser.

Beliggenhet

Boligen ligger i et hyggelig og rolig område med gode solforhold og grønne omgivelser. Det er fine turmuligheter i nærheten med Ekebergskogen i nærområdet og Svartdalsparken.

Det er også kort gange (ca 15-25 min) til Oslo S, Operaen, den nye Bjørvika og Karl Johans gate. I tillegg er det gode servicetilbud i nærheten med både hyggelige kafeer, restauranter, skoler og barnehager. Området har betydelig sjarm med Arctanderbyen (Norges eldste haveby) og Middelalderparken i nærheten. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Bussen går "rett" utenfor døren og tar deg til Jernbanetorget på 10 minutter. Selger opplyser at bussen går hvert 5 minutt i rushtiden.

Dette området har hatt en spennende utvikling de siste årene med blant annet utbygging av Sørenga, Barcode, Operaen, Bjørvika og Kværnerbyen. Det er reist mange nye bygg i kontrast til bydelens kultur og historie. Boligen har nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.

Det er flotte tur- og grøntområder med Ekebergparken, Middelalderparken og Ruinparken i nærheten. Med kort vei til Sørenga ligger alt til rette for deilige sommerdager – her kan du nyte både bading og soling på stranden! Videre kan man gå tur langs Havnepromenaden med fantastisk sjøutsikt helt til Skøyen. En gåtur her gir deg opplevelser som Bjørvika, Operaen, Akershus Festning, Aker Brygge og Tjuvholmen. For den aktive er Ekebergsletta perfekt med sine lysløyper om vinteren, turstier, fotballbaner, EKT Rideskole og Husdyrpark.

Flere kjente og populære spisesteder i gangavstand som blant annet Ladegården og Ekebergrestauranten hvor man kan nyte vin, mat og en fantastisk utsikt over byen! Hyggelige kafeer som Felloni Piersante, Svingen på Sletta og Skrenten Pizza ligger også i nabolaget. Bjørvika og Sørenga er et steinkast unna og byr på en rekke trendy serveringssteder som Nodee Barcode Sky.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Det er også leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flermannsbolig i rekke i to etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og forhage/markterrasse fra Ryenbergveien. Flermannsboligen oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bindingsverk med utvendig malt liggende trepanel fra byggeår. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår. Det er ikke montert snøfangere på tak da flermannsboligen har lav takvinkel. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Vesentlig deler av felles takrenner og nedløpsrør er fra byggeår, utskiftning i regi av borettslaget anbefales i nær fremtid. Utvendig malt trekledning fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder. Utvendig trepanel er sist malt i ca 2021 i henhold til eier. Flermannsboligen har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette fremkommer ved registrerte innvendige skjevheter i gulv, samt sprekkdannelser/utglidninger på trepanel lokalt på utvendig bodvegg ved inngangsparti og at boddør med dørramme er skjevstilt og treg å åpne/lukke. 3-lags isolerglass vinduer fra antatt ca 1997 i to soverom, forøvrig fra 2017. 3-lags isolerglass vindu fra 2017 i dør til treplatting i ett soverom i U.etasje. Døren har sikkerhetslås. Ytterdør i 1.etasje er ikke brannklassifisert. Fabrikasjonsår 2012. Døren har felt av 2-lags isolerglass vindu samt elektronisk lås montert i 2017.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rørlegger har lagt rør. Fagperson har lagt mikrosement. Jeg har gjort resten. Membran, mur og el. Som Siv ing elektro med rel.

Erfaring har lov å legge elektrisk i eget hjem i hht. Lov om elektriske bygningsindtallasjoner.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Våtromsplater vegg, overliggende litex foliemembran vegg og gulv.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Bytte av alle rør for vanntilførsel til rør i rør system. Utført av Vvs express as.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selvgjort. Er sig ing elektro og i hht lov om elektriske bygningsintallasjoner i eget hjem. Div lys lamper installasjon, varmekabler.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Borettslaget eier og drifter.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Dele soverom i to mindre. Et firma gjorde vinduarbeid. Resten ble gjort selv.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terrasse m pergola på fremside.

Er det foretatt radonmåling? Borettslaget utførte radonmålinger for noen år siden i enkelte (utvalgte) boenheter. Usikker på år.

Radonmåling: 2020, under 100 Bq/m³.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Hadde rotter i søppelskur som resten av oslo i forbindelse med prosjekt Veireno og deres forsøk på å håndtere avfallshåndtering i hovedstaden. Borettslaget har profesjonell skadedyrbekjempere med åte og feller, med god suksess.

Standard

1.ETG
GULV OG VEGGER
Fliser i entre/Vf og Wc-rom, forøvrig parkett. Våtromsplater med flisstruktur i Wc-rom, malte plater/tapet i åpent kjøkken, malte plater i stue, forøvrig malt tapet.

TERRASSE
Sydvestvendt treplattung i forbindelse med inngangsparti til leiligheten i 1.etasje på ca 32 m2 med utelys og strømuttak. Pergula oppført i trevirke på del av treplattingen. Det ble ikke fremvist godkjennelse fra styret i borettslaget på oppføringen av treplattingen.

PEIS
Peisovn i åpent kjøkken/stue, fra ukjent år. Element pipeløp fra byggeår. Det er ikke fremkommet at pipeløp er innvendig rehabilitert i senere tid.

KJØKKEN
Lyse, glatllakkerte, høyglans fronter fra HTH kjøkken med kompositt benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Sprutplate er montert på vegg over del av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap som høyskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert med sensorsløfe i benk. Komfyrvakt er ikke etablert. Kjøkkeninnredningen er fra ukjent år. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ukjent år.

WC ROM
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er ikke gulvsluk i rommet. Wc-rommet er modernisert med nye overflater og sanitæutstyr i senere tid, ukjent år.

UNDERETASJE
GULV OG VEGGER
Mikrosement i bad, belegg i bod, forøvrig laminat. Mikrosement i bad, malt tapet i trappegang, malt tapet/plater i ett soverom, malt glassfiberstrie/mur i bod, forøvrig lakkerte panelplater.

TERRASSE
Nordøstvendt treplattung med adkomst fra ett soverom i U.etasje på ca 48 m2 med utelys og strømuttak. Det ble ikke fremvist godkjennelse fra styret i borettslaget på oppføringen av treplattingen.

BADEROM
Mikrosement på gulv og vegger. Badet ble rehabilitert i 2018 i privat regi med bl.a ny klemring og skjøtestykke montert til plast gulvsluk fra byggeår. I tillegg ble det montert nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger, nye gulvog veggfliser og nytt sanitærutstyr. I ettertid er det montert mikrosement på gulv- og

veggfliser i 2021. Porselensservant og ettgreps servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate med underliggende servantskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg (2021). Veggmontert speil med bakenforliggende lyslist over servantbenk. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

UTSTYR
Dørklokke fungerer ikke. Skyvedørsgarderober i trappegang i 1.etasje og i U.etasje. Sentralstøvsuger anlegg i leiligheten fra byggeår med ett uttak i hvert etasjeplan. Sentral er montert i bod. Utvendige stålpersienn foran to vinduer i stue, manuellstyrte. Manuellstyrt markise foran kjøkkenvinduer.

Separat varmtvannsbereder montert på gulv i bod, det er ikke gulvsluk i rommet. Berederen er lekkasjesikret, Aquastop er montert på kaldtvannsinntak, samt at Waterguard er etablert med sensorsløyfe montert på gulv i området rundt berederen. Det er i tillegg montert reduksjonsventil på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.

TILSTANDSGRADER
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.

Rom under terreng: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Balkong, terrasse, platting, Treplatting (2) mot mark: TG-2 er satt med tanke på at enkelte malte terrassebord er råteskadet.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at malt tresøyle montert vertikalt direkte mot ett hjørne av pipeløp i 1.etasje, samt at pipemur i U.etasje er dels tildekket av malt tapet og lakkerte panelplater. Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.

Toalettrom: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt en manglende sokkelflis på vegg.

Trapp: TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde ca 84 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, lysåpning mellom inntrinn er ca 12,5 cm, hvorav dagens byggeforskrift sier maks lysåpning på 10 cm for fallsikring, rekkverkshøyde varierer mellom ca 80-92 cm, krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm. Ett veggfeste til en håndløper er ikke tilfredstillende festet til vegg.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på alder på kobberrør i leiligheten fra byggeår, at plastrør med dels utenpåliggende varerør ikke er festet

tilfredstillende til vegg i bod og at det ikke er montert tettemuffer på plast vannrør mellom varerør og vannledning i bod og antatt på vannopplegg til kjøkken som medfører at intensjonen ved et rør-i-rør system for vannopplegg ikke fungerer på den måten at eventuelt lekkasjevann på rørsystemet ikke blir ført til fordelingsskap og videre ut i overløpsrør ført ut i rom med gulvsluk. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold, samt å fjerne kobberrør som er avkuttet ut av vegg i bod.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Baderom: TG-2 er satt med tanke på at det blir liggende vann lokalt i en svank (nedsenking i gulv) i baderomsgulv utenfor dusjsone. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Gulv: TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre/Vf og Wc-rom er montert med stedvis vesentlig nivå forskjell i høyde, større deler av gulvbelegg i bod er avrevet, laminatgulv er ikke montert i henhold til forventet faglig standard når det gjelder hvordan laminatbordene er montert ovenfor hverandre, laminat gulv i U.etasje er preget av bruksslitasje i form av stedvis slagskader og noe fuktpåvirket i form av svelling i skjøter, samt enkelte glipper

mellom laminatbord og gulvlistes/vegger/trappeløp osv.

Tak: TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i stue og at tak i bod har generelt behov for oppgradering.

Innerdører: TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, manglende dørgerikter i bod, samt funksjonsfeil ved at 3 dører er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Annet utstyr: TG-2 er satt med tanke på at markiseduk foran kjøkkenvinduer er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje, samt at sentralstøvsugeranlegget i leilighet er preget av aldring og dels defekte styringsbrytere på håndtak i henhold til eier.

Forhold som har fått TG3: Etasjeskille og gulv på grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom.

Vær oppmerksom på Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Block Watne, datert 02.10.1981, bortsett fra at ett soverom fra opprinnelsen i U.etasje er i dag inndelt i to soverom og at lettvegg mellom stue og soverom i 1.etasje er demontert/revet for å oppnå større stue (forholdene er ikke søknadspliktig hos kommunen), samt at to boder fra opprinnelsen er ombygget til en mindre bod og at trappegang er dels ombygget/utvidet på tidligere bodareal i senere tid. Det ble ikke

fremvist godkjenning på bruksendring av leiligheten ved ombygging av tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av trappegang på bekostning av bodareal. Forholdet er søknadspliktig. Det antas at forholdet ikke er byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.

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.

Parkering

Godt med felles parkeringsplasser, hvorav flere med el-bil lader. Parkeringsplass følger ikke med boligen ved salg. Styret er ansvarlig for tildeling av parkeringsplasser. Det er ladeplasser for elbil i borettslaget som styret fordeler etter venteliste. For parkeringsplass med ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil skal det betales en leiekostnad som fastsettes av styret. Ladepunkter eies og driftes av borettslaget. Energiforbruk for ladepunktet betales av leietaker etter satser og registreringsordning som blir opplyst fra styret.

Solforhold

Sydvestvendt treplattung i 1.etg og nordøstvendt treplattung i underetasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77500115

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre/Vf, bad og Wc-rom. Ny termostat for varmekabler i bad fra 2025. Panasonic varmepumpe, luft/luft, monter i stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 9 990 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for Væringkleiva Borettslag 2025:
Kommunale avgifter 2025: NOK 194 029,03
Eiendomsskatt 2025: NOK 46 768,00
Totalt 240 797,02,- årlig.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og september måned.

Formuesverdi primær

Kr 2 311 992

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 247 967

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Innmeldingsgebyr til boligbyggelaget på kr 500,- pr. ny andelseier.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. 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.

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:
Avdrag felleslån kr. 799,-
Felleskostnader drift kr. 3 928,-
Dugnadstillegg kr. 128,-
Renter felleslån kr. 683,-

Tilleggsytelser:
Internetttillegg kr. 239,13,-
Husleietillegg - Ladeplass EI-bil 52D (1534 - 9) kr. 220,-

Posten felleskostnader inkl bl.a. ulike kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), felles drift, borettslagets forsikring og snømåking.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5997

Andel Fellesgjeld

Kr 152 544

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Væringkleiva Borettslag

Organisasjonsnummer

955206517

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Væringkleiva Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

STYRETS ARBEID 2024/2025

- Styret har gjennomført rens av takrenner og de flere nedløp har blitt skiftet.
- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlige kontroller i hver enhet.
- Det har vært noen få vannskader i noen boenheter også i år. Om skadebeløpet går under egenandelen til borettslagets forsikring dekker borettslaget skaden. Det er viktig å presisere at styret alltid skal kontaktes når man oppdager vannskader. Da skal styremedlem(mer) kontaktes per telefon slik at vi kan kontakte forsikringen, og følge opp vannskaden videre med en gang.
- Styret minner om at borettslaget er medlem av nærmiljøets Grendahus ved Utsikten 10 som drives av Ekeberg Velforening. Grendahuset kan bookes av beboerne i borettslaget om man vil leie det til ulike arrangementer som for eksempel bursdager, konfirmasjon eller andre festligheter. Det arrangeres også ulike fellesarrangement som de annonserer på facebook-siden sin.
- Borettslaget har en egen lukket gruppe på Facebook, Væringkleiva Borettslag som er for

beboerne i borettslaget. Her legger vi ut relevant informasjon og påminnelser. Viktig informasjon vil bli lagt i postkassene som tidligere.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og september måned.

Hver beboer er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet, dette omfatter alt vedlikehold av dører, vinduer, vegger, gulv, rør, sanitærutstyr, kjøkkeninnredning og brannsikringsutstyr Snømåking, strøing og renhold av stikkveier inn til bunnleiligheter skal besørges av den enkelte leietaker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364101183, DNB Boligkreditt AS v/ DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 20.08.2025: 4 294 144
Andel av saldo: 152 545
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2037)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 190 i Oslo kommune.Andelsnr. 10 i Væringkleiva Borettslag med orgnr. 955206517

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/190:
26.06.1987 - Dokumentnr: 41055 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

19.12.1980 - Dokumentnr: 523800 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:272

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble ikke registrert ferdigattest eller brukstillatelse i saksinnsyn hos kommunen.

Ryenbergveien 58 (Hus 3) - Sportsbod
s  ppelavskjerming - Tilsynsoms­slag (utført) - 1987
Ryenbergveien 52 (Hus 1) - Ventilasjonsanlegg - Ferdigattest - 1984
Ryenbergveien 58 (Hus 3) - Ventilasjonsanlegg - Ferdigattest - 1984
Ryenbergveien 54 (Hus 2) - Ventilasjonsanlegg - Ferdigattest - 1984
Ryenbergveien 52-54 (Hus 1-2) - Sportsbod
s  ppelavskjerming - Ferdigattest - 1984
Ryenbergveien 58 (Hus 3) - Rekkehus - Ferdigattest - 1984
Ryenbergveien 52 - Garasjeanlegg - Ferdigattest - 1983
Ryenbergveien 52 - Midl garasjeanlegg - Ferdigattest - 1981

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og privat gårds­plass med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnr: 201508595
Ryenbergveien 64 og 66. Oppføring av tre boligblokker.

Saksnummer: 202554165
Ryenbergveien 54 A - Bruksendring av bod til bolig og fasadeendring.

Saksnummer: 202316416
Ryenbergveien 52 A - Riving av deler av bære­vegg

Saksnummer: 202300284
Valhallveien 4 D - Montering av dør mellom to leiligheter.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Boretts­lagsloven    5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til k  per i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at k  per setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. K  per 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 k  per har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til    undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. K  per som velger    kåpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe k  per burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at k  per rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

K  per 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 k  per 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 k  per regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva k  per 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 k  peren ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven    3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må k  per 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 k  per 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 k  pers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om    undersøke eiendommen nøye, gjelder også for k  pere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes k  p av eiendom når k  peren er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til    legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved    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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til    ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men    henvise budgiver videre til megler. Som k  per vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for k  per og selger i handelen.

Øvrige budgivere kan be om    få en kopi av

budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor 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.

Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 990 000 (Prisantydning)

152 544 (Andel av fellesgjeld)

10 142 544 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)
17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 151 832 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 159 732 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 162 532 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 288

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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19

390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av
Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
29.08.2025

Ryenbergveien 52D 0196 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig i rekke
Byggeår: 1982
BRA: 110 m²
BRA (ny arealstandard): 114 m²
BRA-i (ny arealstandard): 110 m²

Samlet vurdering



GNR: 236 BNR: 190 ANR: 10

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Ryenbergveien 52D
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34735>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Trappegang i U.etasje, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak. TG-3 er satt utelukkende basert på målte skjevheter i forhold til toleransegrenser.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det ble foretatt hulltaking i nedre del av utektet yttervegg i innvendig bod i U.etasje. Det ble ikke registrert negative forhold.
Innvendige, utektede yttervegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring i konstruksjonen med økt fare for sopp- og råtedannelser. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende bessiktigelse av store deler av gulv og vegger i U.etasjen på befaringsdag på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.

Det er etablert tilluftsventiler gjennom yttervegg i to soverom i U.etasje. Manglende tilluftsventil i ett soverom.
Luftespalte er etablert i vindusrammer i to soverom, hvorav soverom uten tilluftsventil i yttervegg har luftespalte i vindusramme.
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad tilknyttet mekanisk avtrekk.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilerings/luftutveksling i ett soverom bør etableres.

Balkong, terrasse, platting:
Treplattung (2) mot mark.

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng.

Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon med transparente levegger på 3 sider, to etablerte åpninger i sidevegger, samt to høyder med betong stablestein i front.
Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil.
Overbygget tak over dør til treplattung, oppført i behandlet stålkonstruksjon med overliggende antatt akrylplate.

Eier opplyser at det ikke foreligger søknadsplikt for oppføring av treplattinger i borettslaget.

TG-2 er satt med tanke på at enkelte malte terrassebord er råteskadet.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Ildsted/Skorstein innvendig i
boligen

Oppsummering

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Pipemur i 1.etasje er forblendet på alle synlige sider med dekor skiferstein, bortsett fra en malt tresøyle montert vertikalt mot ett hjørne av pipeløp.
Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med dekor skiferstein montert mot pipestokk i 1.etasje.

TG-2 er satt med tanke på at malt tresøyle montert vertikalt direkte mot ett hjørne av pipeløp i 1.etasje, samt at pipemur i U.etasje er dels tildekket av malt tapet og lakkerte panelplater.
Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å frigjøre pipemur i 1.etasje og U.etasje for påført brennbart materiale for mulighet for besiktigelse av pipemur samt brannfare.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant.
Veggklosett.
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Wc-rommet er modernisert med nye overflater og sanitæutstyr i senere tid, ukjent år.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Trapp

Vannledninger

Oppsummering

Malt tretrapp fra byggeår, oppført med 180 graders retningsforandring.
Heltre, malte inntrinn med overliggende parkettbord, åpne opptrinn, malt spilerekverk på en side av trappeløp, samt veggmonterte håndløpere på en side.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde ca 84 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, lysåpning mellom inntrinn er ca 12,5 cm, hvorav dagens byggeforskrift sier maks lysåpning på 10 cm for fallsikring, rekkverkshøyde varierer mellom ca 80-92 cm, krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran i bod i U.etasje og stoppekraner i fordelingsskap i bad fungerer som tiltenkt. Det er montert Aquastop på vanninntak til leiligheten i bod.

TG-2 er satt med tanke på alder på kobberør i leiligheten fra byggeår, at plastrør med dels utenpåliggende varerør ikke er festet tilfredstillende til vegg i bod og at det ikke er montert tettemuffer på plast vannrør mellom varerør og vannledning i bod og antatt på vannopplegg til kjøkken som medfører at intensjonen ved et rør-i-rør system for vannopplegg ikke fungerer på den måten at eventuelt lekkasjevann på rørsystemet ikke blir ført til fordelingsskap og videre ut i overløpsrør ført ut i rom med gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold, samt å fjerne kobberør som er avkuttet ut av vegg i bod.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i entre/Vf, bad og Wc-rom. Ny termostat for varmekabler i bad fra 2025.
Panasonic varmepumpe, luft/luft, monter i stue. Motor er montert utvendig på stativ på treplattung (2). Type R410A, produksjonsår 2012.

Downlight belysning bad og stue.

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.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom,

Våtrom: Bad/wc

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at det blir liggende vann lokalt i en svank (nedsenking i gulv) i baderomsgulv utenfor dusjsone.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at sorte lakkerte dusjvegger er preget av malingavflassing.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre/Vf og Wc-rom er montert med stedvis vesentlig nivå forskjell i høyde, større deler av gulvbelegg i bod er avrevet, laminatgulv er ikke montert i henhold til forventet faglig standard når det gjelder hvordan laminatbordene er montert ovenfor hverandre, laminat gulv i U.etasje er preget av bruksslitasje i form av stedvis slagskader og noe fuktpåvirket i form av svelling i skjøter, samt enkelte glipper mellom laminatbord og gulvlister/vegger/trappeløp osv.

Det var vanskelig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av gulv i U.etasje på befaringsdag på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.

Øvrig: Tak

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i stue og at tak i bod har generelt behov for oppgradering.

Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,32 m.
Takhøyden i trappegang i U.etasje er målt til ca 2,33 m.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, manglende dørgerikter i bod, samt funksjonsfeil ved at 3 dører er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre funksjonsfeil ved at 3 dører er trege/vanskelige å åpne/lukke.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at markiseduk foran kjøkkenvinduer er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje, samt at sentralstøvsugeranlegget i leilighet er preget av aldring og dels defekte styringsbrytere på håndtak i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Block Watne, datert 02.10.1981, bortsett fra at ett soverom fra opprinnelsen i U.etasje er i dag inndelt i to soverom og at lettvegg mellom stue og soverom i 1.etasje er demontert/revet for å oppnå større stue (forholdene er ikke søknadspliktig hos kommunen), samt at to boder fra opprinnelsen er ombygget til en mindre bod og at trappegang er dels ombygget/utvidet på tidligere bodareal i senere tid. Det ble ikke fremvist godkjenning på bruksendring av leiligheten ved ombygging av tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av trappegang på bekostning av bodareal. Forholdet er søknadspliktig. Det antas at forholdet ikke er byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ble ikke registrert ferdigattest eller brukstillatelse i saksinnsyn hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2025	1.9.2025

Hjemmelshavere	
Navn:	Kristian Lund
Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.	

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon:

99511869

Epost:

paal@taksthuset.no





Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:

Ryenbergveien 52D, 0196 Oslo

Kommunen:

301

Gårdsnr:

236

Bruksnr:

190

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

10

Leilighetsnr:

Byggeår:

1982

Boligtype:

Leilighet i flermannsbolig i rekke

Informasjon om boligen					
Adresse:	Ryenbergveien 52D, 0196 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	236	Bruksnr:	190
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:	
Byggeår:	1982				
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig i rekke				

Generell beskrivelse av boligen:	
Innholdsrik leilighet over to plan stedvis preget av bruksslitasje.	
Flermannsbolig i rekke i to etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og forhage/markterrasse fra Ryenbergveien.	
Kommunalt vann og avløp.	
Biloppstillingsplass på borettslagets grunn fordeles etter søknadsordning i henhold til eier, forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.	
Flermannsboligen oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bindingsverk med utvendig malt liggende trepanel fra byggeår. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår.	
Det er ikke montert snøfangere på tak da flermannsboligen har lav takvinkel. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag.	
Vesentlig deler av felles takrenner og nedløpsrør er fra byggeår, utskiftning i regi av borettslaget anbefales i nær fremtid.	
Utvendig malt trekledning fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	
Utvendig trepanel er sist malt i ca 2021 i henhold til eier.	
Flermannsboligen har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette fremkommer ved registrerte innvendige skjevheter i gulv, samt sprekkdannelser/utglidninger på trepanel lokalt på utvendig bodvegg ved inngangsparti og at boddør med dørramme er skjevstilt og treg å åpne/lukke.	
Radonmålinger er gjennomført som stikkprøver i regi av borettslaget i senere tid, ukjent år. Det ble ikke registrert Becquerel verdier over tiltaksgrense på 100 Bq, i henhold til eier. Det ble ikke foretatt radonmålinger i leiligheten og det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på måleresultater.	

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:
1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	56	0	Entre/Vf, trappegang, Wc-rom, åpent kjøkken med utgang treplatting, stue.	
U. etasje	54	50	4	Trappegang, bad/wc, 3 soverom - hvorav ett med utgang til treplatting.	Bod
Totalt m²	110	106	4		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	56	4	0	0
U. etasje	54	54	0	0	0
Totalt m²	114	110	4	0	0

Kommentar til arealberegning	
Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en utebod i forbindelse med inngangsparti i 1.etasje på ca 4,4 m2 som disponeres av leiligheten.	

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
U.etasje er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
U.etasje ble oppført til boligformål i 1982 (byggeår), senere er ett opprinnelig soverom inndelt til to soverom, samt at bad er oppgradert i 2018 og 2021, se punkt «Våtrom».	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det ble foretatt hulltaking i nedre del av utlektet yttervegg i innvendig bod i U.etasje. Det ble ikke registrert negative forhold. Innvendige, utlektede yttervegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring i konstruksjonen med økt fare for sopp- og råtedannelser. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende bessiktigelse av store deler av gulv og vegger i U.etasjen på befaringsdag på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre. Det er etablert tilluftsventiler gjennom yttervegg i to soverom i U.etasje. Manglende tilluftsventil i ett soverom. Luftespalte er etablert i vindusrammer i to soverom, hvorav soverom uten tilluftsventil i yttervegg har luftespalte i vindusramme. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad tilknyttet mekanisk avtrekk. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering/luftutveksling i ett soverom bør etableres.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Treplatting (1) mot mark.

Type	Platting
Sydvestvendt treplatting i forbindelse med inngangsparti til leiligheten i 1.etasje på ca 32 m2 med utelys og strømuttak. Pergula oppført i trevirke på del av treplattingen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattingen er oppført i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng. Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon med trerekkverk/levegger på 3 sider, samt åpning i rekkverk i front mot internvei. Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil. En sidevegg til treplattingen i forlengelsen av utebod er statisk ustabilt montert. Eier opplyser at denne sideveggen er en del av fellesareal og ikke en del av boligkonstruksjonen. Styret er kjent med forholdet og skal håndtere det. Eier opplyser at det ikke foreligger søknadsplikt for oppføring av treplattinger i borettslaget. Oppføring av Pergula ble godkjent på generalforsamling i 2021 ved avstemning. En formell skriftlig avklaring med Plan- og Bygningsetaten må utføres for å sikre at tiltaket er lovlig, dette ble ikke fremvist på befaringsdag og er antatt ikke søkt. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Treplatting (2) mot mark.

Type	Platting
Nordøstvendt treplatting med adkomst fra ett soverom i U.etasje på ca 48 m2 med utelys og strømuttak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattingen er oppført i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng. Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon med transparente levegger på 3 sider, to etablerte åpninger i sidevegger, samt to høyder med betong stablestein i front. Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil. Overbygget tak over dør til treplatting, oppført i behandlet stålkonstruksjon med overliggende antatt akrylplate. Eier opplyser at det ikke foreligger søknadsplikt for oppføring av treplattinger i borettslaget. TG-2 er satt med tanke på at enkelte malte terrassebord er råteskadet. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra antatt ca 1997 i to soverom, forøvrig fra 2017.	
Luftespalter er etablert i vindusrammer fra ca 1997 i to soverom.	
3-lags isolerglass vindu fra 2017 i dør til treplattung i ett soverom i U.etasje. Døren ha sikkerhetslås.	
Ytterdør i 1.etasje er ikke brannklassifisert. Fabrikkasjonsår 2012. Døren har felt av 2-lags isolerglass vindu samt elektronisk lås montert i 2017.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Trappegang i U.etasje, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak. TG-3 er satt utelukkende basert på målte skjevheter i forhold til toleransegrenser.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
---------------------	-----------------

Type pipe	Element
Element pipeløp fra byggeår. Det er ikke fremkommet at pipeløp er innvendig rehabilitert i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i åpent kjøkken/stue, fra ukjent år. Det er montert ildfaste fliser på gulv under og forkant av peisovn som er montert ca 30 cm ut fra døråpning til peisovn på 3-sider, forholdet er i henhold til brannforskrifter.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Pipemur i 1.etasje er forblendet på alle synlige sider med dekor skiferstein, bortsett fra en malt tresøyle montert vertikalt mot ett hjørne av pipeløp. Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med dekor skiferstein montert mot pipestokk i 1.etasje.	
TG-2 er satt med tanke på at malt tresøyle montert vertikalt direkte mot ett hjørne av pipeløp i 1.etasje, samt at pipemur i U.etasje er dels tildekket av malt tapet og lakkerte panelplater. Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å frigjøre pipemur i 1.etasje og U.etasje for påført brennbart materiale for mulighet for besiktigelse av pipemur samt brannfare. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Lyse, glattlakkerte, høyglans fronter fra HTH kjøkken med kompositt benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap som høyskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert med sensorsløfe i benk. Komfyrvakt er ikke etablert. Kjøkkeninnredningen er fra ukjent år. Det ble registrert enkelte mindre skader i overflaten av kjøkkenfronter. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ukjent år.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Block Watne, datert 02.10.1981, bortsett fra at ett soverom fra opprinnelsen i U.etasje er i dag inndelt i to soverom og at lettvegg mellom stue og soverom i 1.etasje er demontert/revet for å oppnå større stue (forholdene er ikke søknadspiktig hos kommunen), samt at to boder fra opprinnelsen er ombygget til en mindre bod og at trappegang er dels ombygget/utvidet på tidligere bodareal i senere tid. Det ble ikke fremvist godkjennelse på bruksendring av leiligheten ved ombygging av tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av trappegang på bekostning av bodareal. Forholdet er søknadspiktig. Det antas at forholdet ikke er byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det ble ikke registrert ferdigattest eller brukstillatelse i saksinnsyn hos kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra antatt 2016. To røykvarslere innkjøpt nye i 2025.	

6.9 Toalettrom

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i Wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Wc-rommet er modernisert med nye overflater og sanitæutstyr i senere tid, ukjent år. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

6.10 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Antatt felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig plast avløpsrør i bad fra 2018, fra ukjent år i kjøkken og Wc-rom. Felles avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Skjult rørføring i plast er benyttet i bad, Wc-rom og kjøkken (rørføring i benkeskap). Åpen rørføring av plast- og kobberør montert synlig på vegg i bod i U.etasje.	

Oppsummering av trapp	TG-2
Malt tretrapp fra byggeår, oppført med 180 graders retningsforandring. Heltre, malte inntrinn med overliggende parkettbord, åpne opptrinn, malt spilerekkverk på en side av trappeløp, samt veggmonterte håndløpere på en side.	
TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde ca 84 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, lysåpning mellom inntrinn er ca 12,5 cm, hvorav dagens byggeforskrift sier maks lysåpning på 10 cm for fallsikring, rekkverkshøyde varierer mellom ca 80-92 cm, krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm.	
Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.	

6.13 Elektrisk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsopplegg er fra byggeår. Plast vannledninger i leiligheten er montert nye i 2018. Kobberør i bod er dels fra byggeår og dels fra ca 2018 i forbindelse med varmtvannsbereder. Leiligheten er oppført med lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad i 2018 med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Overløpsrør fra fordelingsskapet er ført ut av vegg i bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran i bod i U.etasje og stoppekraner i fordelingsskap i bad fungerer som tiltenkt. Det er montert Aquastop på vanninntak til leiligheten i bod.	
TG-2 er satt med tanke på alder på kobberør i leiligheten fra byggeår, at plastrør med dels utenpåliggende varerør ikke er festet tilfredstillende til vegg i bod og at det ikke er montert tettemuffer på plast vannrør mellom varerør og vannledning i bod og antatt på vannopplegg til kjøkken som medfører at intensjonen ved et rør-i-rør system for vannopplegg ikke fungerer på den måten at eventuelt lekkasjevann på rørsystemet ikke blir ført til fordelingsskap og videre ut i overløpsrør ført ut i rom med gulvsluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold, samt å fjerne kobberør som er avkuttet ut av vegg i bod.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i ca 2008. Elektrisk anlegg i bad er montert nytt i 2018 Store deler av elektrisk anlegg i Wc-rom og kjøkken er montert i senere tid, ukjent år. Panasonic varmepumpe, luft/luft, monter i stue. Motor er montert utvendig på stativ på treplating (2). Type R410A, produksjonsår 2012.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre/Vf, bad og Wc-rom. Ny termostat for varmekabler i bad fra 2025. Panasonic varmepumpe, luft/luft, monter i stue. Motor er montert utvendig på stativ på treplattung (2). Type R410A, produksjonsår 2012. Downlight belysning bad og stue. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2017	
Størrelse	
194	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Separat varmtvannsbereder montert på gulv i bod, det er ikke gulvsluk i rommet. Berederen er lekkasjesikret, Aquastop er montert på kaldtvannsinntak, samt at Waterguard er etablert med sensorsløyfe montert på gulv i området rundt berederen. Det er i tillegg montert reduksjonsventil på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad i U.etasje og i Wc-rom i 1.etasje. Det er ikke avtrekksventil tiknyttet mekanisk avtrekksventilasjon i åpent kjøkken. Tilluftsventiler gjennom yttervegg i to soverom i U.etasje og to tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue. Manglende tilluftsventil i ett soverom. Det er etablert luftespalte i vindusramme i to soverom i U.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.16 Våtrom: Bad/wc

Overflate
Beskrivelse av overflate
Mikrosement på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2018 i privat regi med bl.a ny klemring og skjøtestykke montert til plast gulvsluk fra byggeår. I tillegg ble det montert nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger, nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr. I ettertid er det montert mikrosement på gulv- og veggfliser i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at det blir liggende vann lokalt i en svank (nedsenking i gulv) i baderomsgulv utenfor dusjsone.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til gulvsluk var mulig å besiktige. Tettesjikt/membran var stedvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant og ettgreps servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate med underliggende servantskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg (2021). Veggmontert speil med bakenforliggende lyslist over servantbenk. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at sorte lakkerte dusjvegger er preget av malingavflassing.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende vegger til dusjsonen i bad på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2018, bortsett fra noe bildedokumentasjon.	

6.17 Øvrig: Gulv

6.18 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
1.etasje: Fliser i entre/Vf og Wc-rom, forøvrig parkett.	
U.etasje: Mikrosement i bad, belegg i bod, forøvrig laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre/Vf og Wc-rom er montert med stedvis vesentlig nivå forskjell i høyde, større deler av gulvbelegg i bod er avrevet, laminatgulv er ikke montert i henhold til forventet faglig standard når det gjelder hvordan laminatbordene er montert ovenfor hverandre, laminat gulv i U.etasje er preget av bruksslitasje i form av stedvis slagskader og noe fuktpåvirket i form av svelling i skjøter, samt enkelte glipper mellom laminatbord og gulvlister/vegger/trappeløp osv.	
Det var vanskelig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av gulv i U.etasje på befaringsdag på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.	

6.19 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
1.etasje: Malte plater i Wc-rom og stue, forøvrig malte takessplater.	
U.etasje: Malte plater i bad, malt glassfiberstrie/plater i bod, forøvrig malte takessplater.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i stue og at tak i bod har generelt behov for oppgradering.	
Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,32 m. Takhøyden i trappegang i U.etasje er målt til ca 2,33 m.	

6.20 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, lakkerte, profilerte dører til bad, Wc-rom og to sovrrom fra senere tid, ukjent år, samt lyse malte/tapetserte dører med påførte dekorlister fra byggeår til ett soverom og bod.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, manglende dørgerikter i bod, samt funksjonsfeil ved at 3 dører er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre funksjonsfeil ved at 3 dører er trege/vanskelige å åpne/lukke.	

6.21 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørklokke fungerer ikke. Skyvedørsgarderober i trappegang i 1.etasje og i U.etasje. Sentralstøvsuger anlegg i leiligheten fra byggeår med ett uttak i hvert etasjeplan. Sentral er montert i bod. Utvendige stålpersienner foran to vinduer i stue, manuellstyrte. Manuellstyrt markise foran kjøkkenvinduer.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at markiseduk foran kjøkkenvinduer er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje, samt at sentralstøvsugeranlegget i leilighet er preget av aldring og dels defekte styringsbrytere på håndtak i henhold til eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250255	
Selger 1 navn	
Kristian Lund	
Gateadresse	
Ryenbergveien 52D	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KL

Document reference: 1002250255

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger har lagt rør. Fagperson har lagt mikrosement. Jeg har gjort resten. Membran, mur og el. Som Siv ing elektro med rel. Erfaring har lov å legge elektrisk i eget hjem i hht. Lov om elektriske bygningsindtallasjoner

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Våtromsplater vegg, overliggende litex foliemembran vegg og gulv.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av alle rør for vanntilførsel til rør i rør system

Arbeid utført av

Vvs express as

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selvgjort. Er sig ing elektro og i hht lov om elektriske bygningsintallasjoner i eget hjem. Div lys lamper installasjon, varmekabler

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget eier og drifter

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dele soverom i to mindre. Et firma gjorde vinduarbeid. Resten ble gjort selv

Document reference: 1002250255

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd terrasse m pergola på fremside

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget utførte radonmålinger for noen år siden i enkelte (utvalgte) boenheter. Usikker på år.

21.1

Radonmåling

År

2020

Verdi

Under 100 Bq/m³

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hadde rotter i søppelskur som resten av oslo i forbindelse med prosjekt Veireno og deres forsøk på å håndtere avfallshåndtering i hovedstaden. Borettslaget har profesjonell skadedyrbekjempere med åte og feller, med god suksess.

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250255

Initialer selger: KL

3

101

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250255

Initialer selger: KL

4

102

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Lund	a379c90c357c746f33907 c54f99330eaad5c74f7	22.08.2025 07:13:32 UTC	Signer authenticated by One time code

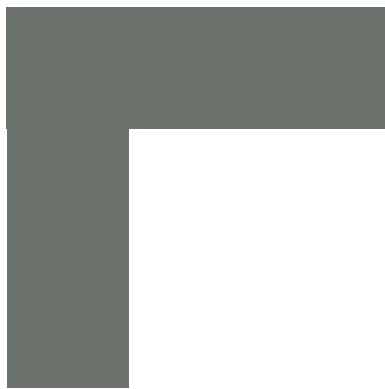
Document reference: 1002250255

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

103



INNKALLING 2025

Væringkleiva Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Grendahuset i Utsikten 10



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Sette opp en utebod på gavelvegg 54F

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

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

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

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

5.2 Pergola 54C

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

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

Se vedlagt skisse

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

1. Anita Wold
2. Oddmund Gustavsen
3. Nina Johnsrud

Styrets innstilling: Styrets forslag til nytt styre:

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

Oddmund Gustavsen

Adresse: Ryenbergveien 54E

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

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

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

Anita Wold

Adresse: Ryenbergveien 52C

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

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

Nina Johnsrud

Adresse: Ryenbergveien 54D

Manda.t: Velges som styremedlem for 2 år

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak:	Som varamedlem for 1 år velges:
	1. Inge Tunheim
Styrets innstilling:	2. Bjørnar Luteberget
	Som varamedlemmer for 1 år foreslår styret følgende kandidater:
	1. Inge Tunheim
	Adresse: Ryenbergveien 52F
	Begrunnelse: Inge har stått som vare det siste året. Inge flyttet inn i borettslaget i 2021. Han har syv års erfaring som styremedlem fra forrige borettslag han bodde. Han er interessert i å være vara og ønsker å bidra til felleskapet på en god måte.
	2. Bjørnar Luteberget
	Adresse: Ryenbergveien 58E
	Begrunnelse: Bjørnar har sittet i styret de siste fire årene og bodd i borettslaget siden 2017. Han har opparbeidet seg god kunnskap om borettslaget og borettslagets oppgaver. Han ønsker å fortsette som varamedlem

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak:	styreleder velges som delegat
Styrets innstilling:	styreleder foreslås som delegat

Disponible midler

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

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

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

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

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

Marita Nakken
Styreleder

Bjørnar Luteberget
Styremedlem

Anita Wold
Styremedlem

Kristian Lund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder bruksoverlating,rådgivning,fakturet eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

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

Resultat og balanse med noter for Væringkleiva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Væringkleiva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IHYE3-74MQE-4J10B-H2E5X-UH785-18LE1

Penneo document key: IHYE3-74MQE-4J10B-H2E5X-UH785-18LE1

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IHYE3-74MQE-4JI0B-H2ESX-UH785-18LE1

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 tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Væringkleiva Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Væringkleiva Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Årsberetning fra styret for 2024/2025

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

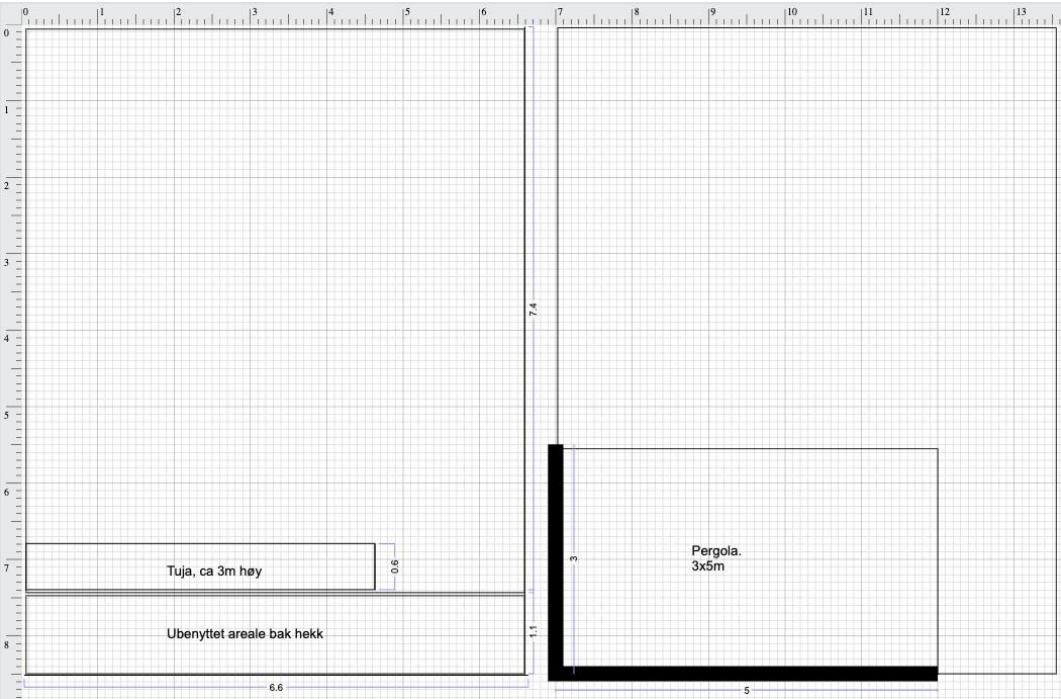
Henvendelse til styret skal sendes på e-post: styret@vaeringkleiva.no

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling!

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025



Side 23 av 24



Side 24 av 24

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Vedtekter for Væringkleiva Borettslag

org nr 955 206 517

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9- 2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9- 6 Stemmerett og fullmakt

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

9- 7 Vedtak på general for samlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11- 2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER - DUGNADSAVGIFT - PARKERINGSBESTEMMELSER

VÆRINGKLEIVA BORETTSLAG - HUSORDENSREGLER

1.1 - INDRE VEDLIKEHOLD

- a) Hver beboer er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet, dette omfatter alt vedlikehold av dører, vinduer, vegger, gulv, rør, sanitærutstyr, kjøkkeninnredning og brannsikringsutstyr.
- b) Leier plikter å holde rom med vann-/og eller avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
- c) Innvendige bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret på forhånd. Dette omfatter eksempelvis flytte av vegg, vesentlig oppusning, endring av teknisk struktur, o.l.

1.2 YTRE VEDLIKEHOLD

- a) Utvendige forandringer er forbudt, uten styrets godkjennelse før endringer igangsettes.
- b) Leietakere med verandaer plikter å holde verandaene fri for snø. Verandaer skal vaskes, ikke spyles.
- c) Leietakere med bruksrett til uteområde plikter å holde disse arealene ryddige og vedlikeholdt.
- d) Snømåking, strøing og renhold av stikkveier inn til bunnleiligheter skal besørges av den enkelte leietaker.
- e) Snømåking og renhold av trapper og ganger til toppleiligheter besørges og fordeles mellom leietakere av disse leilighetene.
- f) Alle leietakere er ansvarlige for å holde fellesområder pene og ryddige.

2 - BOREGLER

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

Alt støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 21.00. Bruk av instrumenter, stereo etc. eller utføring av andre ting som kan virke "støyende" skal varsles på forhånd til naboer.
- b) Anskaffelse av husdyr må søkes, og godkjennes av styret før anskaffelse. Det er båndtvang på hunder i boområdet. Hundeeksremitter skal fjernes umiddelbart. Hannkatter skal kastreres.

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

Brudd på disse regler kan medføre at leietaker nektes å holde dyr i borettslaget.
- c) Lufting og risting av tepper fra verandaer/vinduer er ikke tillatt.
- d) Sykler, ski, kjelker, barnevogner etc. skal ikke plasseres på gårds plass, trapper, svalgang, gangveier etc., men plasseres i sykkelbod.
- e) Innkjøring og parkering på gangveier, uten nødvendig av-/pålessing, er forbudt.

- f) Alt avfall som skal kastes skal være forsvarlig innpakket, og skal legges i søppelcontainer. Det er forbudt å legge avfall utenfor containere, og i allerede fulle containere. Forsøpling i boområdet er forbudt.
- g) Ballspill, sykling, bruk av rullebrett og annet som kan skade biler er forbudt på parkeringsplasser.
- h) I klosett eller sluk er det forbudt å kaste gjenstander som papirbleier, sanitetsbind, skurekluter, e.l. som kan forårsake tilstopping.
- i) Uten styrets godkjenning er det forbudt å henge opp plakater e.l. på eiendommen.
- j) Forsøpling på fellesarealene er forbudt. Dette gjelder også snus og røykstumper.
- k) Grill på balkonger og markterrasser tillates ikke. Elektrisk og gass tillates.

3 – PARKERINGSBESTEMMELSER

- a) Alle parkeringsplasser og resten av vårt område er privat område, og skal kun benyttes av andelseiere og deres gjester. Alle parkerte biler plikter å følge de gjeldende parkeringsordningene som ivaretar orden for parkering. Faste parkeringsplasser tildeles av styret, og registreres i Deres systemer.
- b) Styret vil ha ansvaret for å tildele faste parkeringsplasser for andelseiere. Plassene fordeles etter behov og ansiennitet. Styret har også muligheten til å flytte om på tildelte plasser dersom dette skulle være hensiktsmessig.
- c) Fremleie av parkeringsplass uten styrets godkjennelse er forbudt. Tildelte parkeringsplasser skal kun disponeres av de som har fått tildelt plassen. Styret skal ha skriftlig beskjed dersom tildelt parkeringsplass ønskes benyttet på annen måte.
- d) For parkeringsplass med ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil skal det betales en leiekostnad som fastsettes av styret. Ladepunkter eies og driftes av borettslaget. Energiforbruk for ladepunktet betales av leietaker etter satser og registreringsordning som blir opplyst fra styret.
- e) Det tillates ikke lading av elbiler direkte ut fra bolig/andel. Dette skyldes fare for overspenning og brann.

4 – ORDENSREGLER FOR PARKERINGSPLASSENE

- a) Parkeringsplassene skal ikke benyttes til større og/eller omfattende reparasjoner, bilvask eller oljeskift.
- b) Avskiltede biler er ikke tillatt på parkeringsplassene. Unntak fra dette må søkes skriftlig til styret.
- c) Biler skal parkeres med front mot vegger for å unngå eksosskader på vegger.
- d) Kjøring på gangveien i 52/54 er forbudt. Kun nødvendig av/pålessing er tillatt. Feilparkerte biler på gangveier og for øvrig på området vil bli borttauert uten forutgående varsel. Det er andelseiers ansvar at besøkende ikke parkerer ulovlig på området.

6 – GENERELT

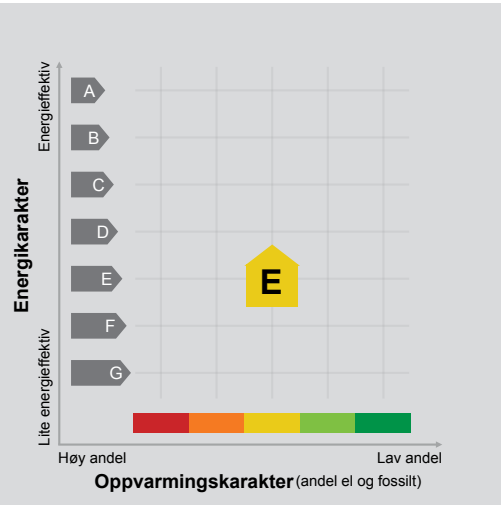
Overnevnte regler kan endres av styret uten varsel, men styret er forpliktet til å skriftlig informere alle enheter om vedtatte endringer.

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



ENERGIATTEST

Adresse	Ryenbergveien 52D
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80890680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161011
Dato	27.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Isolering av gulv mot grunn
- Slå el.apparater helt av

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

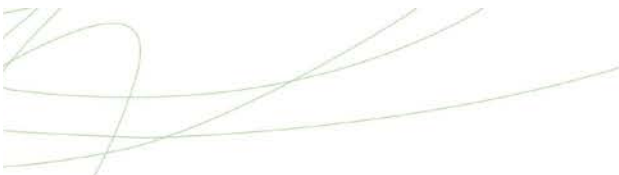
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Notater

Nabolagsprofil

Ryenbergveien 52D - Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ryenbergveien Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	19 min
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	19 min
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	19 min
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	19 min
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	5 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	24 min
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

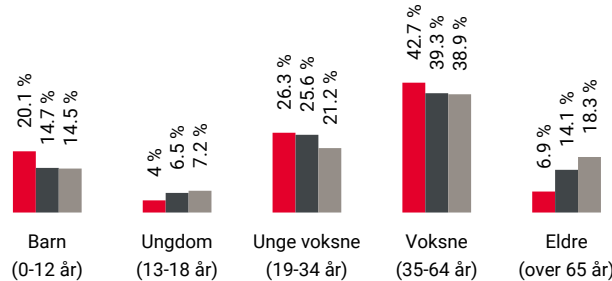
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	6 min
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	3 min
Kiwi Kværnerbyen	5 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



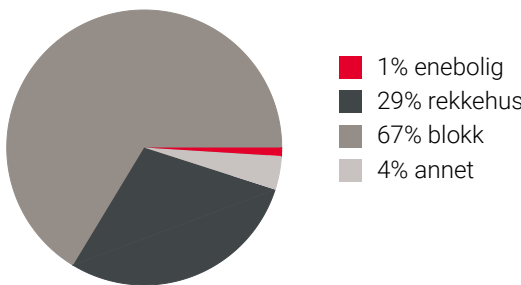
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	17 min
Gamlebyen skole Ballspill	16 min
FitnessRoom Kværnerbyen	8 min
Mudo Gym Etterstad	18 min

Boligmasse



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

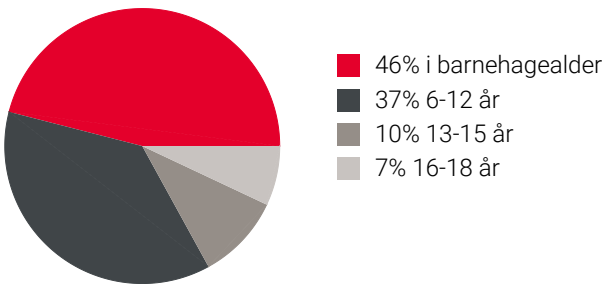
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Manglerud Senter	25 min
Ditt apotek Kværnerbyen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

47%

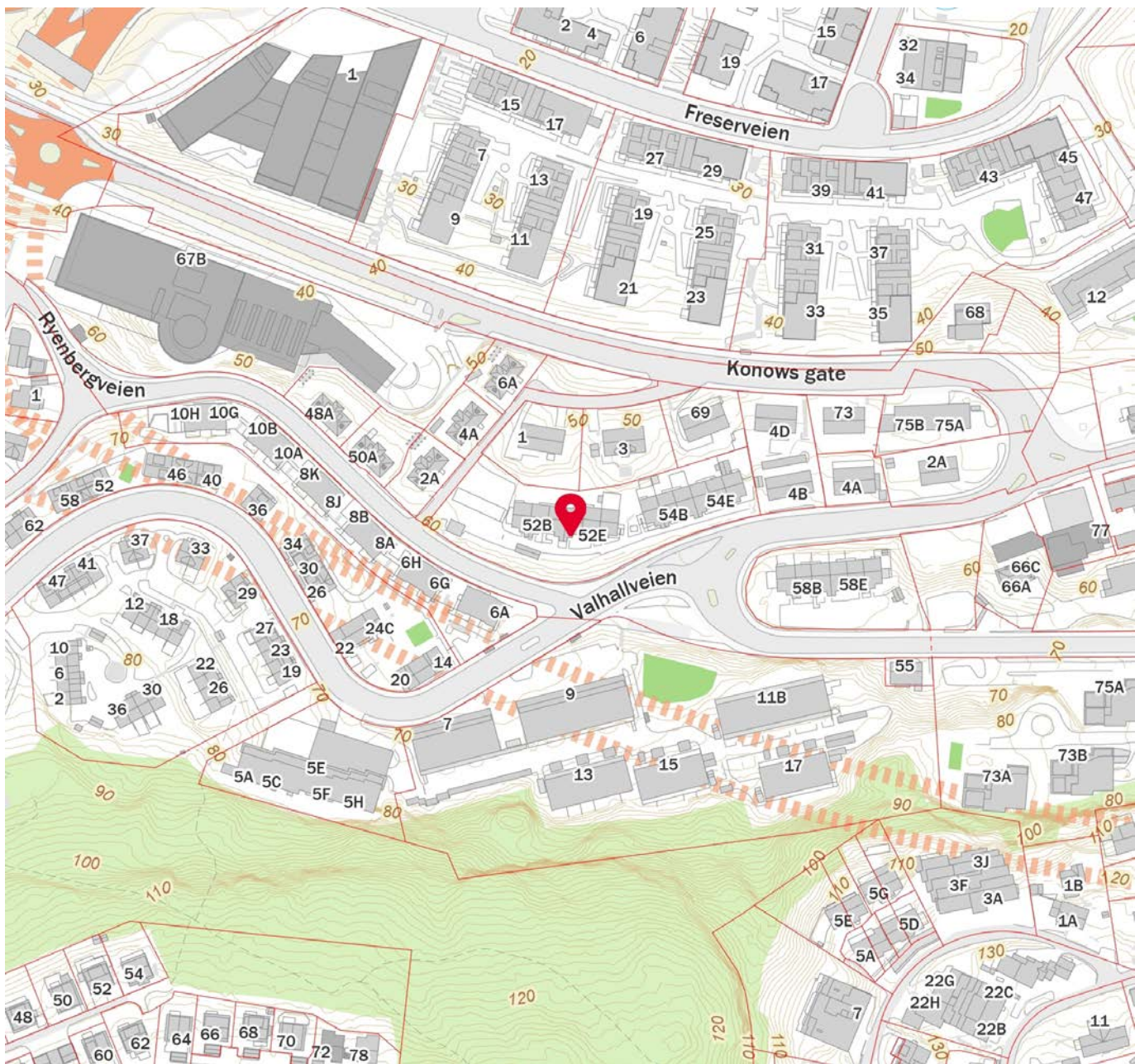
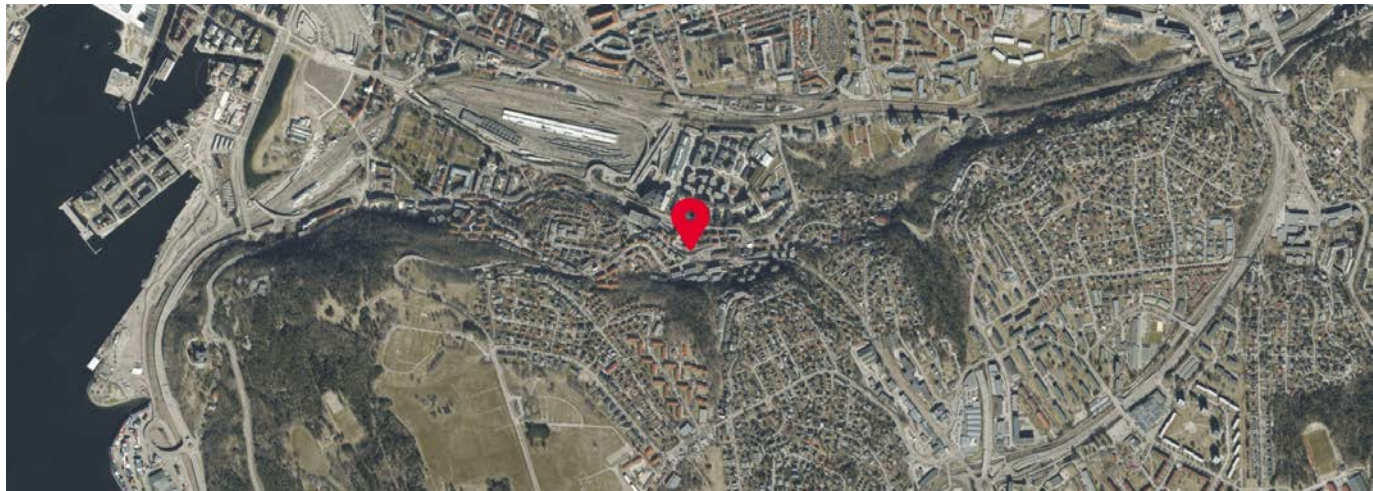
Ekebergskrenten

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 eignedom (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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ryenbergveien 52D
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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