


Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Evald Ryghs gate 16 A, 0173 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22387-1274

Referansenummer: KS4523

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Bærende konstruksjoner i mur/tegl
- Fasade av pusset og malt mur
- Saltak

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i ca. 1930 og har normal slitasje og vedlikeholdsbehov i tråd med byggets alder. Boligen fremstår generelt som funksjonell, men enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd en alder hvor økt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Vinduer og balkongdører er av eldre dato og vurderes å ha passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder må det påregnes vedlikehold, justeringer og eventuelt utskifting på sikt. Det er også registrert dører som er noe vanskelig å åpne eller lukke, samt værslitasje og sprekker i enkelte trekonstruksjoner utvendig.

Badet er ifølge opplysninger oppgradert rundt 2008 og har nådd en alder hvor enkelte konstruksjoner og materialer kan være svekket som følge av normal bruk og slitasje. Det er ikke registrert konkrete skader ved visuell kontroll, men membran og overflater har passert halvparten av forventet levetid, og det foreligger begrenset dokumentasjon på oppbyggingen. Videre har våtrommet kun naturlig ventilasjon uten tilluft, noe som kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning over tid.

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra ca. 2013 og fremstår med normal bruksslitasje. Innredningen vurderes å fungere som forutsatt på befaringstidspunktet.

De tekniske installasjonene i boligen er i hovedsak av eldre dato. Innvendige vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid, og selv om anlegget fungerer ved befaring, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for utskifting på lengre sikt. Varmtvannsberederen er fra 2007 og har en el-tilkobling som ikke fremstår i henhold til gjeldende forskriftskrav, og dette bør utbedres.

Det elektriske anlegget er kun vurdert gjennom en begrenset visuell kontroll. Det er ikke registrert konkrete feil eller mangler, men det foreligger ikke samsvarserklæring på deler av anlegget, og det anbefales en utvidet kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.

Samlet sett fremstår boligen med en tilstand som er typisk for boliger av tilsvarende alder, hvor enkelte komponenter har redusert gjenværende levetid og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

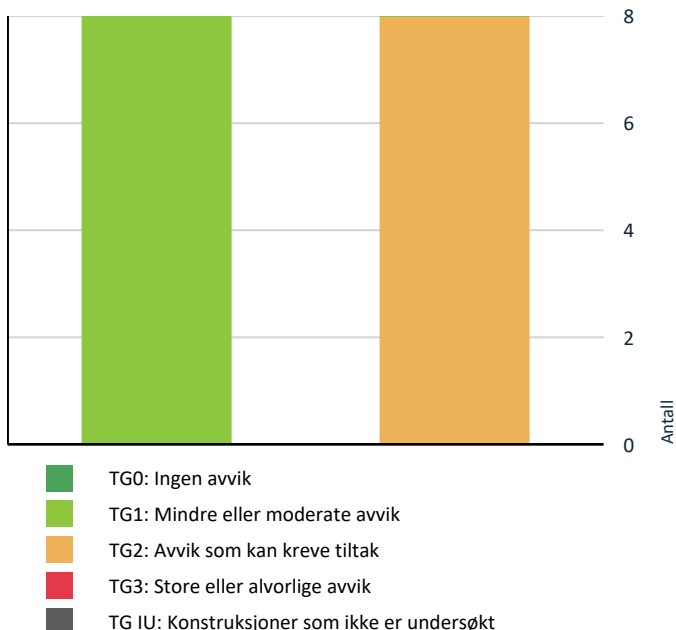
Opprinnelig kjøkken er flyttet til hall/entré, og det tidligere kjøkkenet er omgjort til soverom. Videre er det etablert en ny gang mellom soverommet og badet. Den opprinnelige inngangen til badet er blendet igjen i forbindelse med etableringen av nytt kjøkken og flyttet til gangen mellom soverom og bad.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Balkongdøren er noe hard å lukke/åpne og det må påregnes justering av denne

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen er av ukjent dato og har mulig passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt på flislagte vegger da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran, samtl alder. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1930

Tilbygg / modernisering

| | |
|-----------|---|
| Ombygging | Selger opplyser om følgende: <ul style="list-style-type: none">- Badet ble pusset opp i 2008 av tidligere eier- Tidligere eier monterte nytt kjøkken i 2013- Oppgradert overflater og baderoms innredning i 2019 ifølge tidligere salgsoppgave- Soverom malt i 2023- Satt opp en mindre lettvegg og garderobe på soverommet 2023- Ny oppvaskmaskin og nytt kjøleskap i 2025- Stue og tak i stue malt i 2025- Gjesterom og gang malt i 2026 |
|-----------|---|

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Ukjent

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Balkongdøren er noe hard å lukke/åpne og det må påregnes justering av denne



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.

Størrelse: ca. 4,5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Originalt tregulv og parkett

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

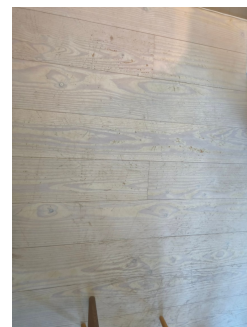
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabel på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,65 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder: 2008 ifølge tidligere salgsoppgaver

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Mikrosement fra 2018 ifølge tidligere salgsoppgave
Himling: Slette, malte overflater

Tilstandsrapport

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på flislagte vegger da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2008

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran, samt alder. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:

Dusjhjørne med togreps blandebatteri

Slett innredning med heldekkende servant i Corian og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett. (Det er mulig å kontrollere sisternen for lekkasjer via en inspeksjonsluke ved toalettet).

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig

Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave 2013
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask og komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen er av ukjent dato og har mulig passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra kjøkken og våtrom
Tilluft: via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 100 liter.
Produksjonsdato: 2007
Strømtilførsel: Stikkontakt
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Bad

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

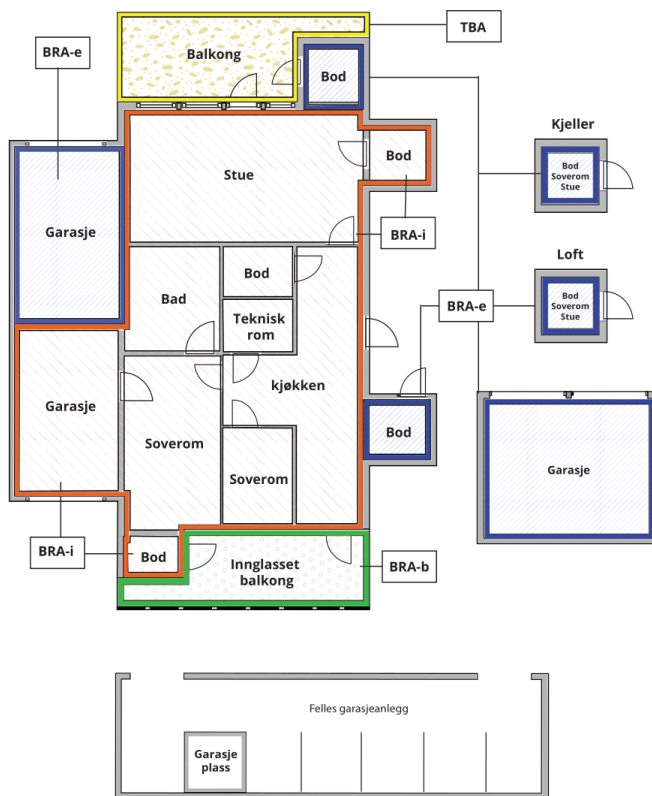
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 4. etasje | 72 | | | 72 | 5 |
| Loft | | 6 | | 6 | |
| Kjeller | | 12 | | 12 | |
| SUM | 72 | 18 | | | 5 |
| SUM BRA | 90 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Entré, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, bad | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Leiligheten disponerer en lofts- og kjellerbod målt til:
Loft: ca 6 kvm. Gulvarealet er målt til ca 8 kvm.
Kjeller: ca 12 kvm

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Opprinnelig kjøkken er flyttet til hall/entré, og det tidligere kjøkkenet er omgjort til soverom. Videre er det etablert en ny gang mellom soverommet og badet. Den opprinnelige inngangen til badet er blendet igjen i forbindelse med etableringen av nytt kjøkken og flyttet til gangen mellom soverom og bad.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 21.4.2026 | Jonas Haugane | Takstingeniør |
| | Anders Nørregaard | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 219 | 51 | | 0 | 1868.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Evald Ryghs gate 16 A

Hjemmelshaver

As Evald Ryghsgt 16

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 23.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggs kostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

PERSONVERN



Adresse

Evald Ryghs gate 16A, 0173 OSLO

Dato for energimerking

21.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284891

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80538596

Gårdsnummer

219

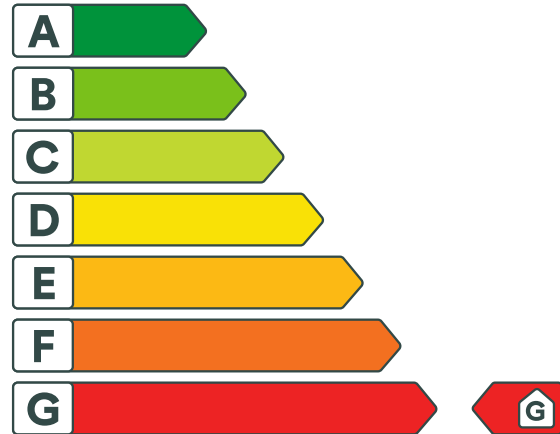
Bruksnummer

51

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0401


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1930

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

476,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

476,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 369 kWh



Evald Ryghs gate 16A, 0173 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Evald Ryghs gate 16A, 0173 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260093 . Vår ref.: 6044-1-14

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Evald Ryghs Gate 16 A/S
Organisasjonsnr: 933716449
Aksjonær: Nørregaard, Anders
Medaksjonær: Helø, Guro Dahlen
Leilighetsnummer: 14
Aksjeboenhetsnummer: 00007
Adresse: Evald Ryghs Gate 16, 0173 OSLO
Aksjenummer: 73-96
Gnr. 219
Bnr. 51

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 5376373.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har ikke parkeringsplasser til leie. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Låneopptak ifm finansiering av bytte av tak (oppgang A og B) er tatt opp i april 2025 pålydende 1 244 000 kr.

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenr.: | 98208519379 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,30% |
| Restsaldo: | 1 230 260,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2055 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 393,40,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Eiendomsskatt | | 83,00 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 83,00 fra 01.09.2026 |
| Eiendomsskatt | | 83,00 fra 01.06.2026 |
| Felleskostnader | 3 667,40 | |
| Trappevask | 188,00 | |
| Eiendomsskatt | | 83,00 fra 01.05.2026 |
| TV og Bredbånd | 538,00 | |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 106,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 470,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 46 818,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98208519379 |
| Restsaldo: | 46 224,10 |
| Kapitalkostnader: | 291,41 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46 224,10,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Hedda Charlotte Domingo Bakke, e-post: evaldryghsgt16@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Vedtekter

for A/S EVALD RYGHS GT. 16 boligaksjeselskap, org nr 933 716 449

vedtatt på generalforsamlingen den 26/4-07, endret 28/3-11, endret 14/4-15, endret 12/04-21, endret 09/05-22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/S EVALD RYGHS GT. 16 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 105.060,- fordelt på 618 aksjer á kr. 170,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslaglovens § 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 samarbeidavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i aksjer

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

3. Boret og bruksoverlatning

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Aksjonær plikter å forsikre seg om at enhver endring i leiligheten er fagmessig korrekt og at bygningens sikkerhet ivaretas. Deriblant bærende konstruksjoner, elektrisk anlegg, VVS og yttervegger. Styret skal varsles om endringen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Aksjonæren er ansvarlig for nødvendig vedlikehold, reparasjoner og utskifting av inngangsdør med karmen til leiligheten og vinduer i leiligheten.

- (3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade på boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende skriftlig melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Aksjeeieren har ansvar for vedlikehold av dør, rekkverk og hele balkongplaten dersom leiligheten har egen balkong. Opprinnelige brannbalkonger vedlikeholdes av selskapet.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet skal holde utvendig vinduskarmflater ved like.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går igjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, henrunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantessikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

(2) Styret velges på hvert års generalforsamling. Styreleder velges ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er undertegnet.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan dog ikke treffe beslutning med mindre alle medlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Har et styremedlem forfall må det finnes et varamedlem som gis anledning til å møte. Som styrets beslutning gjelder vedtak som flertallet blant de møtende har stemt for eller ved stemmeliket det som møtelederen har stemt for. Minst 1/3 av samtlige styremedlemmer må ha stemt for beslutningen.

7-4 Representasjon & fullmakt

Selskapet tegnes av styrets formann. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, og sammenkalles av styreleder med minst 14 dagers skriftlig varsel. Tid og sted for møtet skal angis.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling skal bestemt angi saker som skal behandles, årsberetningen og regnskap skal vedlegges.

(2) En aksjonær som ønsker en sak behandlet på generalforsamlingen må meddele dette skriftlig til styret minst 4 uker før generalforsamlingen. Styret skal informere aksjonærene om fristen i god tid.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamlingen

- godkjenning av årsberetningen fra styret
- godkjenning av årsregnskap og budsjett

- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal besørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette. De øvrige sameiere har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, jf aksjeloven § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forhold til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forhold til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Husordensregler for Evald Ryghsgate 16 A/S

Vedtatt av styret 28. mars 2007, endret på generalforsamling 12 april 2021.

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt. Husorden tilstreber leieboerne orden, ro og hygge i hjemmet, samt godt naboskap.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene, balkonger og bakgård fra kl 2300 til 0600. Huset vi bor i er svært lydt. På grunn av sterk sus i rørene bør kraftig tapping av vann ikke forekomme i tiden 2300 til 0600.

Et uttrykk for godt naboskap er å varsle naboer hvis en skal ha en festlig sammenkomst.

Vasking av tøy, tørking og lufting

Vaskemaskinen og tørketrommel i fellesvaskeriet skal rengjøres etter bruk. Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager. Ved tørking av tøy på loftet, må tøyet være godt oppvridd slik at vann ikke renner av og ned i gulvet.

Renhold og orden i oppgangen, loft, kjeller og fellesområder

Plassering eller oppbevaring av ting i oppgangene er ikke tillatt. (Unntak for barnevogner) dette gjelder også for loftet, kjellergangene og kjøkkentrappene.

Det er ikke vaktmester i gården. Den enkelte aksjonær har derfor et felles ansvar for å ivareta uteområder, trappeoppganger, lypæreskifting i egen etasje, feiing, opprydding, stell av bakgården m.m.

Søppel skal ikke settes utenfor containerne. Kun husholdningssøppel skal legges i disse.

Trygghet og sikkerhet

Port, inngangsdører, kjeller og loftsdoorer skal være låst.

Bakgården skal være bilfri.

Ved grilling på balkong tillates kun mindre gass- og elektriske griller med lokk. Ved grilling med kull må utegrillen i bakgården benyttes.

Skader, vedlikehold og ansvar

Leieboeren skal melde fra til styret hvis det oppstår feil eller mangler i leiligheten, som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre. Vanlig vedlikehold av leilighetene besørages av leieboeren, jfr. vedtektene. Gårdens styre skal ha tilgang til leiligheten for besiktigelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i Evald Ryghs gate 16 AS under forutsetning om at beboere som ønsker dyrehold søker styret om tillatelse i forkant. Erklæringen i søknaden er førende for de regler som gjelder for dyrehold i Evald Ryghs gate 16 AS.

Søknaden er vedlegg 1 til husordensreglene

Vedlegg 1:

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til
å

holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-

....., den/..... Styrets leder:
.....



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6044

AS EVALD RYGHS GT 16

Velkommen til årsmøte i AS EVALD RYGHS GT 16

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6044>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Bilder i oppgangene

Med vennlig hilsen,

Styret i AS EVALD RYGHS GT 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hedda C. Domingo Bakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

1. 6044 Årsrapport.pdf
2. 6044 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6044 Evald Ryghs Gate 16 AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Styret ønsker å sikre at vi har en kompetent og engasjert styreleder som kjenner selskapet godt og kan følge opp saker på en effektiv måte. For å ivareta dette har vi vurdert alternativene mellom en intern styreleder som bor i selskapet og en ekstern styreleder.

Ifølge prisveileder til Styre og Ledelse AS, som har en formidlingsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS, vil en ekstern styreleder alene kunne koste i overkant av kr 65 000. I tillegg kommer honorar til øvrige styremedlemmer. Dette innebærer en vesentlig kostnad for selskapet, samtidig som en ekstern styreleder ikke vil ha den samme tilstedeværelsen og innsikten i vårt bomiljø som en styreleder som selv bor her vil ha.

For å sikre at vi fortsatt har en kompetent og tilgjengelig styreleder med god lokalkunnskap, foreslår styret en økning i honoraret hvorpå økningen sikrer at dagens styreleder fortsetter et år til. Styret mener dette er en investering i god forvaltning og en rimelig løsning sammenlignet med alternativet. Styrehonoraret for øvrige medlemmer vil fortsatt være på et nivå som reflekterer innsatsen og ansvaret som påhviler styret.

Vi håper andelseierne ser verdien av å ha en intern styreleder som kan bidra til stabil og god drift av selskapet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er at Julie Kløvstad og Anders Lian gjenvelges som styremedlemmer. Dette av hensyn til forutsigbarhet for styret og for alle beboere i boligselskapet, samt at nåværende styret nå kjenner

boligselskapet og styrearbeidet godt. Beboere og eiere vil nyte godt av å ha med denne erfaringen og stabiliteten videre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hedda C. Domingo Bakke

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Lian
- Erik Hjertholm

Jeg ønsker å stille til valg for tillitsverv i borettslaget fordi jeg mener jeg kan være en ressurs for fellesskapet. Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som bryr meg om bomiljøet og trivselen til oss som bor i Evald Ryghs. Jeg har en praktisk tilnærming og er ganske handy, noe som gjør at jeg gjerne initierer, eller er med og bidrar når ting skal gjøres i borettslaget (for eksempel arbeid på treningsrommet og veggen i oppgang 1). I tillegg er jeg løsningsorientert og opptatt av å skape et velfungerende borettslag. Jeg vil ta vervet på alvor og bidra positivt med både innsats og gode ideer.

- Julie Lyngø Kløvstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egil Niclaes Reksten
- Erik Hjertholm

Jeg ønsker å stille til valg for tillitsverv i borettslaget fordi jeg mener jeg kan være en ressurs for fellesskapet. Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som bryr meg om bomiljøet og trivselen til oss som bor i Evald Ryghs. Jeg har en praktisk tilnærming og er ganske handy, noe som gjør at jeg gjerne initierer, eller er med og bidrar når ting skal gjøres i borettslaget (for eksempel arbeid på treningsrommet og veggen i oppgang 1). I tillegg er jeg løsningsorientert og opptatt av å skape et velfungerende borettslag. Jeg vil ta vervet på alvor og bidra positivt med både innsats og gode ideer.

- Toimi Arild Herttua

Sak 7

Bilder i oppgangene

Forslag fremmet av:

Erik Hjertholm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangene kunne med fordel vært utsmykket, i stedet for å ha helt slette vegger. I 4. etasje i oppgang A har noen allerede hengt opp et bilde mellom leilighetene, og det gir et veldig fint inntrykk.

Styrets innstilling

Vi støtter ideer om å se på muligheter for å gjøre bomiljøet hyggelig. Til dette forslaget foreslår vi en test ved at det henges 1 bilde i hver oppgang som plasseres ved feks tavle eller postkasser. Vi er opptatt av at det blir i en størrelse som passer med omgivelsene rundt - hvor vi forslår A3 eller mindre. (Dette må testes)

Vi mener det er smart å printe på papir med enkel innramming som er i tråd med byggestilen for å se om det gir ønsket uttrykk som en test før man evt. beslutter en permanent løsning.

Vi ønsker at beboerene skal få stemme over hvilket bilde som blir valgt. Vi tar med bildeforslagene som er sendt inn til dugnaden for en felles samtale om dette.

Forslag til vedtak

Det foreslås å henge opp ett bilde i hver oppgang, på et passende, sentralt sted. Tanken er å bruke bilder fra nærområdet som er tatt på omtrent samme tid som bygget ble oppført. Dette som en måte å feire byggets snart 100 år lange historie. Det finnes mange slike bilder på digitalmuseum.no, og disse kan brukes kostnadsfritt.

Jeg har plukket ut tre konkrete alternativer, men er også åpen for innspill. Utskrift i A0-format på vanlig plakatpapir koster 195,- per bilde (inkludert frakt). For et mer holdbart og eksklusivt uttrykk kan man vurdere trykk på foto-papir (ca. 800,- per bilde) eller på aluminium (ca. 2000,- per bilde). Den rimeligste løsningen er å henge opp bildene uten ramme, men en enkel "floating frame" kan eventuelt anskaffes for rundt 200,- per stykk.

Jeg kan stå for hele gjennomføringen av prosjektet dersom det blir vedtatt. For dem som ønsker å se et eksempel, har jeg hengt opp et bilde i 2. etasje i oppgang A. I tillegg kan det vurderes å legge ved en liten beskrivelse med årstall. Se eksempel på "floating frame" og forslag til bilder vedlagt.

Vedlegg

4. floating frame.jpg

5. IMG_2364.jpg

6. OB.F05532 (1).jpg

7. OB.F11571a.jpg

8. OB.F11622b (2) (1).jpg

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | |
|-------------|------------------------|
| Leder | Hedda C. Domingo Bakke |
| Styremedlem | Julie Lyngø Kløvstad |
| Styremedlem | Anders Lian |

| | |
|------------|----------------------|
| Varamedlem | Sondre Sagmoen |
| Varamedlem | Toimi Arild Herttua |
| Varamedlem | Egil Niclaes Reksten |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post evaldryghsgt16@styrommet.no. Se Evald Ryghs Gate 16 A/S hjemmeside på www.vibbo.no/6044 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Evald Ryghs Gate 16 A/S

Aksjeselskapet består av 23 leiligheter knyttet til aksjer.

Evald Ryghs Gate 16 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933716449, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 51

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

Evald Ryghs Gate 16 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- 7 styremøter, inkludert budsjettmøte og regnskapsmøte
- Ferdigstilling av brannbalkonger i oppgang C
- Rehabilitering av taket i oppgang A og B
- Opprydning i dokumentasjon av vedlikeholdsprosjekter
- Planlegging og gjennomføring av Sommerfest
- Planlegging og gjennomføring av julegrantenning
- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Dialog med meglere i forbindelse med salg av leiligheter

Fremtidige planer:

- Styret skal se på mulighetene for oppgradert sykkelparkering.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at eiendomsskatten ikke ligger inne i budsjettet. Dette føres også som en motkostnad slik at inntekten og kostnaden går i 0.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet etablering av nye balkonger som totalt utgjør i overkant av kr 550 000.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Selskapets arbeidskapital/disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 436 340. Til sammenligning var disponible midler kr 853 995 pr 31.12.2023. Den prosentvise nedgangen i arbeidskapital fra utgangen av 2023 til utgangen av 2024 er omtrent 49 %.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Det er ikke budsjettert med det kommende vedlikeholdsprosjektet tilknyttet bygningens tak. Det er søkt lån fra OBOS banken på kr 1 244 000. Fordelingen av fellesgjelden ligger vedlagt innkallingen. Det tas forbehold om at beløpene ikke samsvarer helt med realiteten.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS EVALD RYGHSGT 16
ORG.NR. 933 716 449, KUNDENR. 6044

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 242 749 | 1 254 932 | 1 193 000 | 1 249 000 |
| Andre inntekter | 3 | 67 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 242 816 | 1 254 932 | 1 193 000 | 1 249 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 870 | -9 870 | -11 280 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -80 000 |
| Avskrivninger | 14 | -12 099 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 190 | -9 035 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -107 645 | -102 370 | -105 500 | -111 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -56 921 | -8 250 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -604 975 | -42 668 | -71 000 | -72 000 |
| Forsikringer | | -176 369 | -287 249 | -316 000 | -187 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -315 760 | -307 328 | -279 700 | -314 000 |
| Energi/fyring | | -28 640 | -30 711 | -35 000 | -35 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -139 261 | -132 917 | -133 000 | -145 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -153 757 | -115 897 | -125 000 | -138 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 683 487 | -1 116 296 | -1 168 070 | -1 118 280 |
| DRIFTSRESULTAT | | -440 671 | 138 636 | 24 930 | 130 720 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 10 944 | 32 771 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -27 | -576 | 0 | -120 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 10 917 | 32 195 | 0 | -120 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -429 754 | 170 831 | 24 930 | 10 720 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 170 831 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -429 754 | 0 | | |

AS EVALD RYGHS GT 16
ORG.NR. 933 716 449, KUNDENR. 6044

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 1 197 755 | 1 209 854 |
| Tomt | | 302 463 | 302 463 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 500 218 | 1 512 317 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 35 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 79 943 | 5 037 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | -65 470 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 224 569 | 543 813 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 201 416 | 302 696 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 505 962 | 786 075 |
| SUM EIENDELER | | 2 006 181 | 2 298 392 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 14 | 105 060 | 105 060 |
| Opptjent egenkapital | | 1 749 299 | 2 179 053 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 854 359 | 2 284 113 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Borettsinnskudd | 15 | 82 200 | 82 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 82 200 | 82 200 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 16 448 | 24 762 |
| Leverandørgjeld | | 53 174 | -92 682 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 69 622 | -67 920 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 006 181 | 2 298 392 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 03.04.2025
 Styret i AS Evald Ryghsgt 16

Hedda C. Domingo Bakke

Julie Lyngø Kløvstad

Anders Lian

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 016 946 |
| Kabel-TV | 138 778 |
| Trappevask | 45 874 |
| Eiendomsskatt | 41 150 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 242 749 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|-----------|
| Opprydding kundereskontro | 67 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 67 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 616, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 190.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 921 |
| Balkongteam AS | -50 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -56 921 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -594 959 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 933 |
| Kostnader dugnader | -4 084 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -604 975 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -40 784 |
| Vann- og avløpsavgift | -191 212 |
| Feieavgift | -6 256 |
| Renovasjonsavgift | -77 508 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -315 760 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -3 930 |
| Renhold ved firmaer | -48 000 |
| Snørydding | -69 948 |
| Andre fremmede tjenester | -16 392 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -616 |
| Andre kontorkostnader | -6 115 |
| Bank- og kortgebyr | -2 681 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -6 075 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -153 757 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 10 756 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 188 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 10 944 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -27 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -27 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|------------------|
| Kostpris | 1 512 317 |
| Utskilt tomt i 2018 | -302 463 |
| Avskrevet i år | -12 099 |
| SUM BYGNINGER | 1 197 755 |

Gnr.219/bnr.51

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 060.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---------------|----------------|
| Opprinnelig | -82 200 |
| TOTALT | -82 200 |

Resultatanalyse 2024

As Evald Ryghsgt 16

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 242 749 | 1 193 000 | -49 749 | -4 % |
| Andre inntekter | 67 | 0 | -67 | 100 % |
| Sum driftsinntekter | 1 242 816 | 1 193 000 | -49 816 | -4 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -9 870 | -9 870 | 0 | 0 % |
| Styrehonorar | -70 000 | -70 000 | 0 | 0 % |
| Avskrivninger | -12 099 | 0 | 12 099 | 100 % |
| Revisjonshonorar | -8 190 | -8 000 | 190 | -2 % |
| Forretningsførerhonorar | -107 645 | -105 500 | 2 145 | -2 % |
| Konsulenthonorar | -56 921 | -15 000 | 41 921 | -279 % |
| Drift og vedlikehold | -604 975 | -71 000 | 533 975 | -752 % |
| Forsikringer | -176 369 | -316 000 | -139 631 | 44 % |
| Kommunale avgifter | -315 760 | -279 700 | 36 060 | -13 % |
| Energi/fyring | -28 640 | -35 000 | -6 360 | 18 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -139 261 | -133 000 | 6 261 | -5 % |
| Andre driftskostnader | -153 757 | -125 000 | 28 757 | -23 % |
| Sum driftskostnader | -1 683 487 | -1 168 070 | 515 417 | -44 % |
| Driftsresultat | -440 671 | 24 930 | 465 601 | 1 868 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 10 944 | 0 | -10 944 | 100 % |
| Finanskostnader | -27 | 0 | 27 | 100 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | 10 917 | 0 | -10 917 | 100 % |
| Årsresultat | -429 754 | 24 930 | 454 684 | 1 824 % |

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS EVALD RYGHS GT 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS EVALD RYGHS GT 16.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:31:51 UTC



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

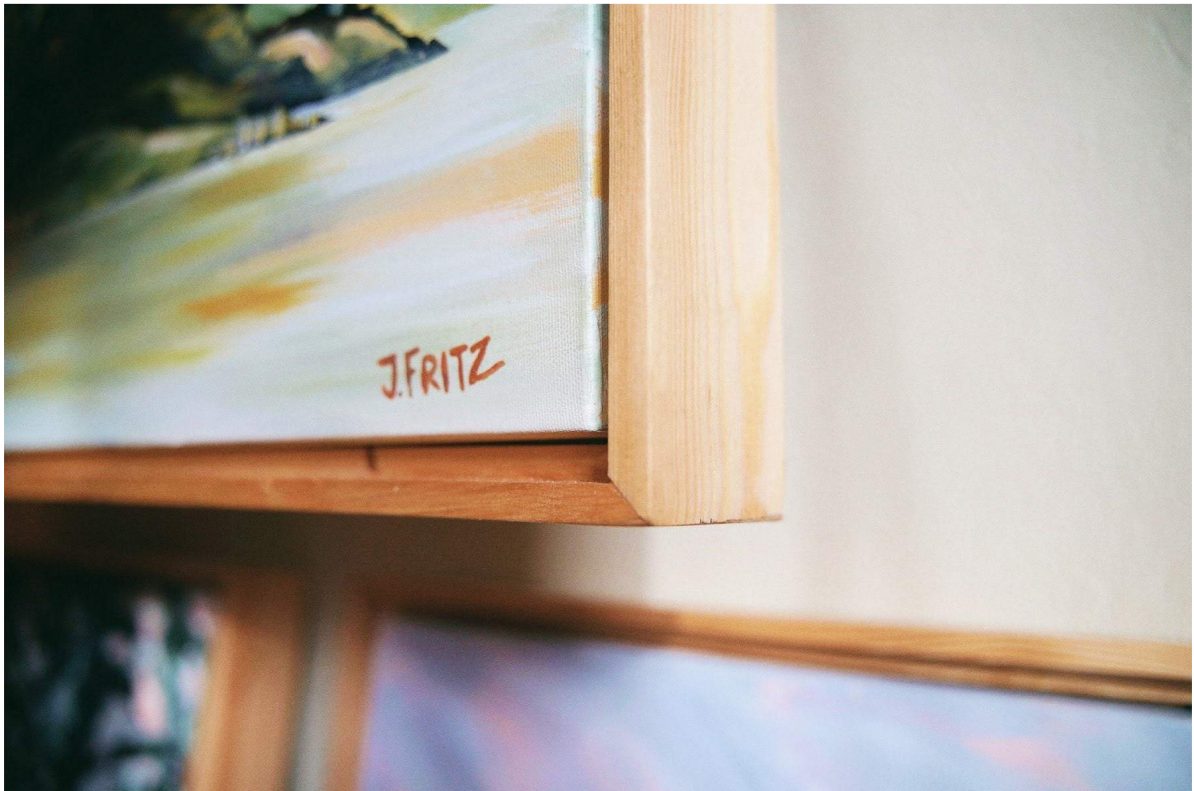
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

18 av 27

6044 Ewald Ryghs Gate 16 AS.pdf

Vedlegg 4 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 5 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 6 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 7 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 8 til sak 7. Bilder i oppgangene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 6044 Selskapsnavn: AS EVALD RYGHS GT 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hedda C. Domingo Bakke er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hedda C. Domingo Bakke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anders Lian

Erik Hjertholm

Julie Lyngø Kløvstad

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Egil Niclaes Reksten

Erik Hjertholm

Toimi Arild Herttua

Sak 7 Bilder i oppgangene

Det foreslås å henge opp ett bilde i hver oppgang, på et passende, sentralt sted. Tanken er å bruke bilder fra nærområdet som er tatt på omtrent samme tid som bygget ble oppført. Dette som en måte å feire byggets snart 100 år lange historie. Det finnes mange slike bilder på digitalmuseum.no, og disse kan brukes kostnadsfritt.

Jeg har plukket ut tre konkrete alternativer, men er også åpen for innspill. Utskrift i A0-format på vanlig plakattyping koster 195,- per bilde (inkludert frakt). For et mer holdbart og eksklusivt uttrykk kan man vurdere trykk på foto-papir (ca. 800,- per bilde) eller på aluminium (ca. 2000,- per bilde). Den rimeligste løsningen er å henge opp bildene uten ramme, men en enkel "floating frame" kan eventuelt anskaffes for rundt 200,- per stykk.

Jeg kan stå for hele gjennomføringen av prosjektet dersom det blir vedtatt. For dem som ønsker å se et eksempel, har jeg hengt opp et bilde i 2. etasje i oppgang A. I tillegg kan det vurderes å legge ved en liten beskrivelse med årstall. Se eksempel på "floating frame" og forslag til bilder vedlagt.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

| Prosjekt | Årstall |
|---|-----------|
| Skifte av tak oppgang A og B | 2025 |
| Rehabilitering av brannbalkonger | 2024 |
| Fornyng utvendige trapper C | 2020 |
| Forsterke bakgårdsport | 2020 |
| Brannslukkere, 32 stk, 43A. | 2020 |
| Ny låsekasse bakgård | 2019 |
| Ny låsekasse hoveddør oppgang C | 2019 |
| Ny vaskemaskin i fellesvaskeri | 2019 |
| Ny tørketrommel i fellesvaskeri + oppgradert betalingsløsning | 2018 |
| Oppgradert fellesvaskeri med ny sykkelvask | 2018 |
| Oppgradert varmeovn x 2 i kjeller under A og B. | 2018 |
| Rørfornyng. Skifte av uttrekksledning til utvendig kum. Strømpeutforing. | 2018 |
| Rengjøring av takrenner | 2017 |
| Skifte av tak oppgang C | 2017 |
| Felling av trær på nabotomt | 2017 |
| Oppgradert lamper i trapp og stikkontakt ute | 2017 |
| Oppussing av balkonger i oppgang C. Ferdigattest fra plan og bygg foreligger. | 2016,2017 |
| Oppussing av kjeller og alle oppganger | 2016,2017 |
| Beplantning av bakgård ved oppgang C | |
| Nye postkasser oppgang A og B. | 2016 |
| Utskiftning av vinduer i baktrappene. | 2016 |
| Gebyr til kommunen for balkongarbeider | 2016 |
| Tetting av lekkasje fra takrenne | 2016 |
| Skifte av takluker loft | 2015 |

| | |
|--|------|
| Betongundersøkelse | 2015 |
| Skifte kjellervindu | 2015 |
| Nye postkasser oppgang C | 2015 |
| Tilleggsarbeid på loft, kjeller og vaktmesterleilighet | 2015 |
| Oppgradert sikringsanlegg med stigesikringer, ny el-opplegg boder/loft | 2014 |
| Oppgradert belysning kjeller og loft | 2014 |
| Feilsøking kjellerlys | 2014 |
| Montering av belysning i trappeoppgangee | 2014 |
| Felling av trær | 2014 |
| Jernbeslag dører loft, kjeller og ytterdører baktrapp. T-jern og Secustrip | 2014 |
| Rehabilitering rør og bad, sluk og stigeledning oppg A, etg. 2 hø | 2013 |
| Videoinspeksjon av rør drenerør | 2013 |
| Trefelling | 2013 |
| Piperehabilitering | 2013 |
| Callinganlegg oppgang C. | 2004 |

Protokoll til årsmøte 2025 for AS EVALD RYGHS GT 16

Organisasjonsnummer: 933716449

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hedda C. Domingo Bakke er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Styret ønsker å sikre at vi har en kompetent og engasjert styreleder som kjenner selskapet godt og kan følge opp saker på en effektiv måte. For å ivareta dette har vi vurdert alternativene mellom en intern styreleder som bor i selskapet og en ekstern styreleder.

Ifølge prisveileder til Styre og Ledelse AS, som har en formidlingsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS, vil en ekstern styreleder alene kunne koste i overkant av kr 65 000. I tillegg kommer honorar til øvrige styremedlemmer. Dette innebærer en vesentlig kostnad for selskapet, samtidig som en ekstern styreleder ikke vil ha den samme tilstedeværelsen og innsikten i vårt bomiljø som en styreleder som selv bor her vil ha.

For å sikre at vi fortsatt har en kompetent og tilgjengelig styreleder med god lokalkunnskap, foreslår styret en økning i honoraret hvorpå økningen sikrer at dagens styreleder fortsetter et år til. Styret mener dette er en investering i god forvaltning og en rimelig løsning sammenlignet med alternativet. Styrehonoraret for øvrige medlemmer vil fortsatt være på et nivå som reflekterer innsatsen og ansvaret som påhviler styret.

Vi håper andelseierne ser verdien av å ha en intern styreleder som kan bidra til stabil og god drift av selskapet.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er at Julie Kløvstad og Anders Lian gjenvelges som styremedlemmer. Dette av hensyn til forutsigbarhet for styret og for alle beboere i boligselskapet, samt at nåværende styret nå kjenner boligselskapet og styrearbeidet godt. Beboere og eiere vil nyte godt av å ha med denne erfaringen og stabiliteten videre.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hedda C. Domingo Bakke (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hedda C. Domingo Bakke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Lyngø Kløvstad (12 stemmer)

Anders Lian (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Hjertholm

Julie Lyngø Kløvstad

Anders Lian

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Toimi Arild Herttua (13 stemmer)

Erik Hjertholm (10 stemmer)

Egil Niclaes Reksten (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Toimi Arild Herttua

Erik Hjertholm

Egil Niclaes Reksten

7. Bilder i oppgangene

Fremmet av: Erik Hjertholm

Oppgangene kunne med fordel vært utsmykket, i stedet for å ha helt slette vegger. I 4. etasje i oppgang A har noen allerede hengt opp et bilde mellom leilighetene, og det gir et veldig fint inntrykk.

Styrets innstilling

Vi støtter ideer om å se på muligheter for å gjøre bomiljøet hyggelig. Til dette forslaget foreslår vi en test ved at det henges 1 bilde i hver oppgang som plasseres ved feks tavle eller postkasser. Vi er opptatt av at det blir i en størrelse som passer med omgivelsene rundt - hvor vi forslår A3 eller mindre. (Dette må testes)

Vi mener det er smart å printe på papir med enkel innramming som er i tråd med byggestilen for å se om det gir ønsket uttrykk som en test før man evt. beslutter en permanent løsning.

Vi ønsker at beboerene skal få stemme over hvilket bilde som blir valgt. Vi tar med bildeforslagene som er sendt inn til dugnaden for en felles samtale om dette.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å henge opp ett bilde i hver oppgang, på et passende, sentralt sted. Tanken er å bruke bilder fra nærområdet som er tatt på omtrent samme tid som bygget ble oppført. Dette som en måte å feire byggets snart 100 år lange historie. Det finnes mange slike bilder på digitalmuseum.no, og disse kan brukes kostnadsfritt.

Jeg har plukket ut tre konkrete alternativer, men er også åpen for innspill. Utskrift i A0-format på vanlig plakatpapir koster 195,- per bilde (inkludert frakt). For et mer holdbart og eksklusivt uttrykk kan man vurdere trykk på foto-papir (ca. 800,- per bilde) eller på aluminium (ca. 2000,- per bilde). Den rimeligste løsningen er å henge opp bildene uten ramme, men en enkel "floating frame" kan eventuelt anskaffes for rundt 200,- per stykk.

Jeg kan stå for hele gjennomføringen av prosjektet dersom det blir vedtatt. For dem som ønsker å se et eksempel, har jeg hengt opp et bilde i 2. etasje i oppgang A. I tillegg kan det vurderes å legge ved en liten beskrivelse med årstall. Se eksempel på "floating frame" og forslag til bilder vedlagt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Langve
Faleide
6783 STRYN
dag@flo-brannsikring.no

Dato: 24062010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200814662-14 Saksbeh: Tore Syvert Haga Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: EVALD RYGHS GATE 16 Eiendom: 219/51/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Evald Ryghs gate 16 Adresse: v/ Lars Galtung, 0173 OSLO
Søker: Siv. ark. Langve Adresse: Faleide, 6783 STRYN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring - balkonger

FERDIGATTEST - EVALD RYGHS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Sameiet Evald Ryghs gate 16, v/ Lars Galtung, 0173 OSLO, lars.galtung@gmail.com

Annulder
to Tegninger

NO
BYGNINGSKOLEN
L.J.-No. 1655
1924
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

✓

angående vanningskuis

på matr.-nr. 33 Gjellumsgreen

Innlevert 5^{te} decbr. 1924

Attestert Ferdig attestert 10/3-32.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9/12-28.

1718
17. DEC. 1928

A. Skillaud

837

Sendes hr. reguleringschefen

I 1923 blev foretaget et mekeskrifte av de blått og rødt skrafferte arealer vest av Kommuneens veier N. 17-Griffenbergs gate og N. 33 Gjellumsgreen, men dette mekeskrifte er ikke blitt linjet, hvorfor spørsm. for N. 33 Gjellumsgreen offisielt følger den blått linje, ef. bl. 1

Oslo 14 Decbr. 28

M. A. Skillaud

Reguleringskart 21.04.2026



Om valgt eiendom | Om valgt punkt

219/51 (gårds-/bruksnr)
Bydel: St. Hanshaugen
0173 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 1868m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan
- Kommunedelplan (1)
- Områderegulering (0)
- Reguleringsplaner (2)**

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-4386 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Spesialområde bevaring blandet

- Skilt- og reklameplan (1)**
- Torshovkvartalene (0)
- Planprogrammer (0)
- VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)
- Plankunngjøring (0)
- Midlertidig forbud mot tiltak (0)

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- Byggesaker (16)**
- Plansaker (0)

Personvern og informasjonsskapsler | N: 6644728, Ø: 597557 | 20 m | ©Oslo PBE



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



Oslo

S-4386

Endret reguleringsplan med reg.best. for Geitemyrsvn. 33, Voldeløkken gård på St. Hanshaugen, som omreguleres til: Spesialområde bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager).

Vedtaksdato: 18.06.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200413878](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200413878

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GEITMYRSVEIEN 33, VOLDELØKKEN GÅRD, ST. HANSHAUGEN,
GNR.9 BNR. 96 OG DEL AV BNR. 51, 94 OG 95****§ 1. Avgrensning**

Planområdet er vist på plankart merket PSK-200413878-1 og datert 18.12.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- spesialområde: bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager)

§ 3. Utforming

Bygningene tillates ombygd eller modernisert innvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger, skal eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Alle melde- og søknadsppliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, selv om plasseringen er i strid med avstand til eiendomsgrense. Salmakerverksted kan flyttes og plasseres mellom uthusbygningen og Geitmyrsveien. Eksisterende garasjebygg nordvest på tomten kan rives. Låvebru kan gjenoppbygges. Alle terrenginngrep dypere enn 50 cm. og større inngrep i marken som grøfting, etablering av kabeltraseer og lignende, er ikke tillatt. Dette er ikke til hinder for ordinært hagearbeid. Hvis det dispenseres fra planen, skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering.

§ 4. Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm.

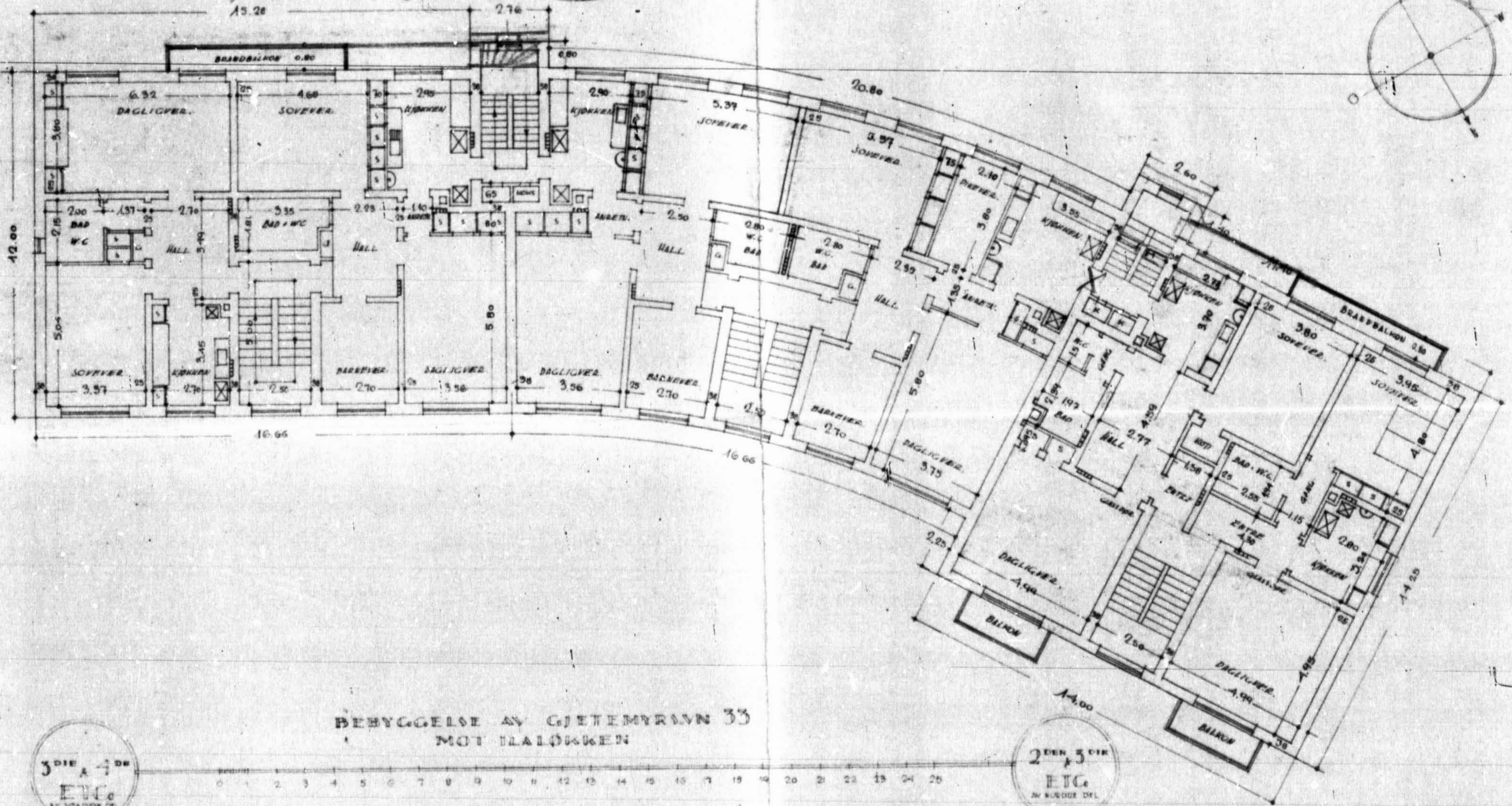
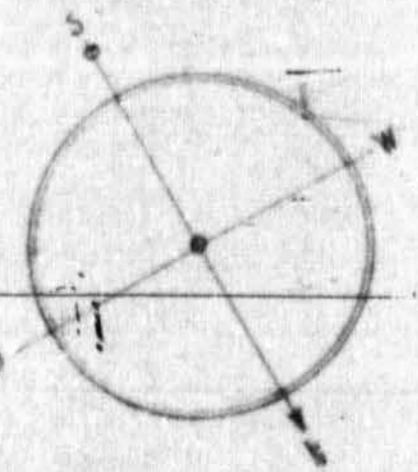
§ 5. Avkjørsel

Det tillates to avkjørsler fra Geitmyrsveien som vist med piler på plankartet.

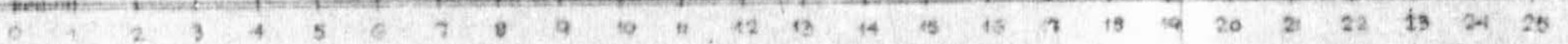
20/229 Bl 24

16858
OSLO

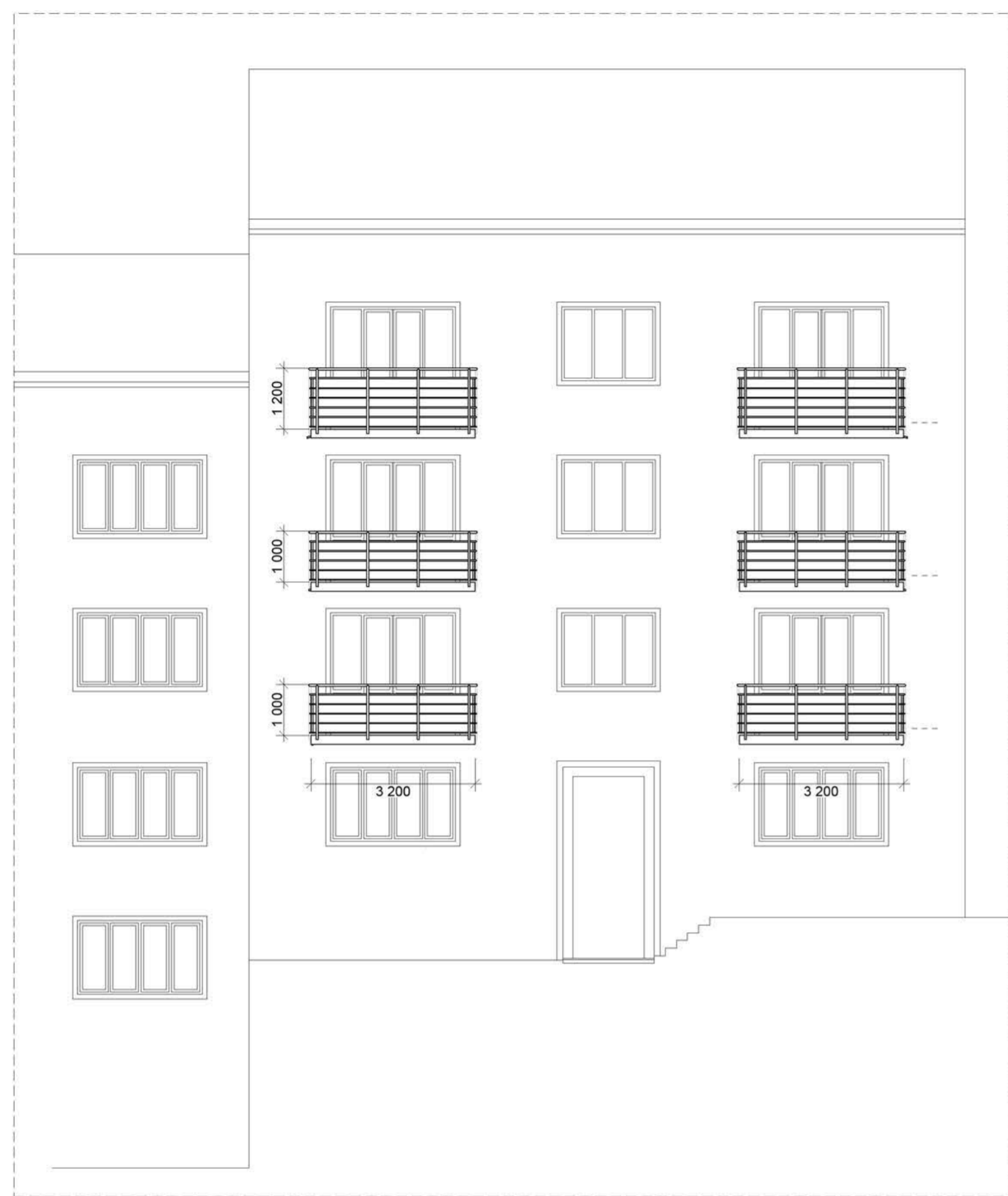
NEDFOTOGRAFERT-26 X



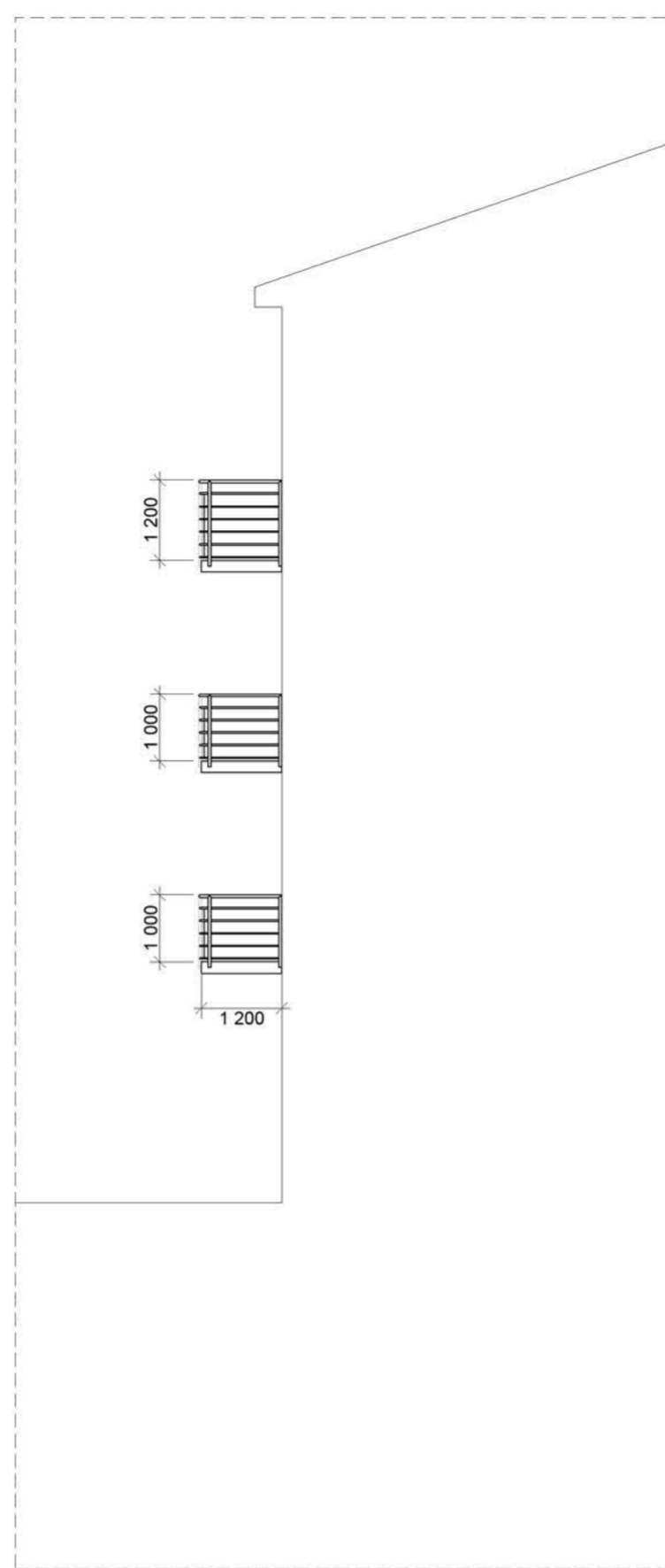
BEBYGGELSE AV GJETERMYRAN 33
MOT BLALØKKEN



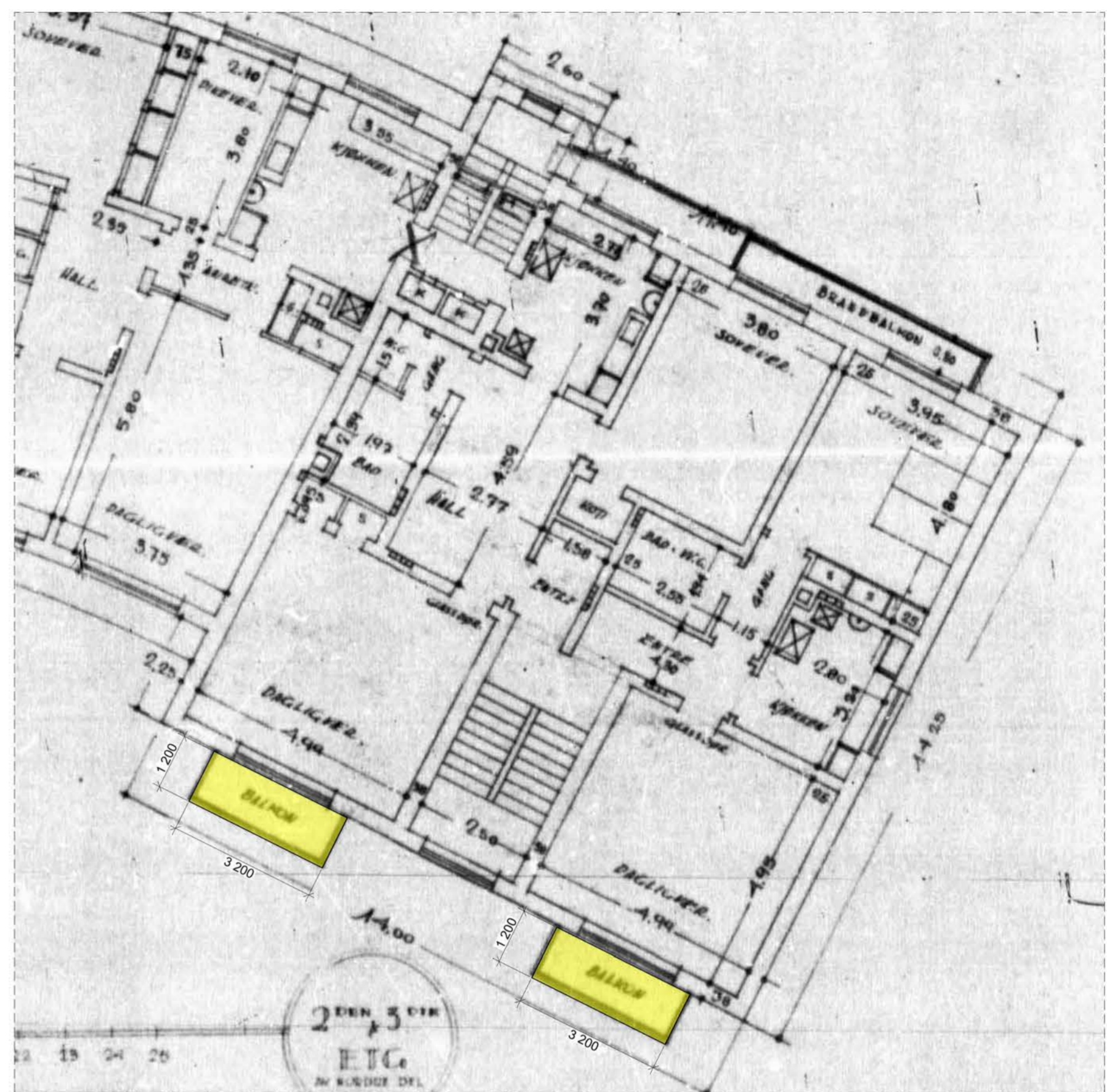
SVERRE ANSAND
1887
OSLO 22 II 28
TEGNING KORRIGERT 20-2 29



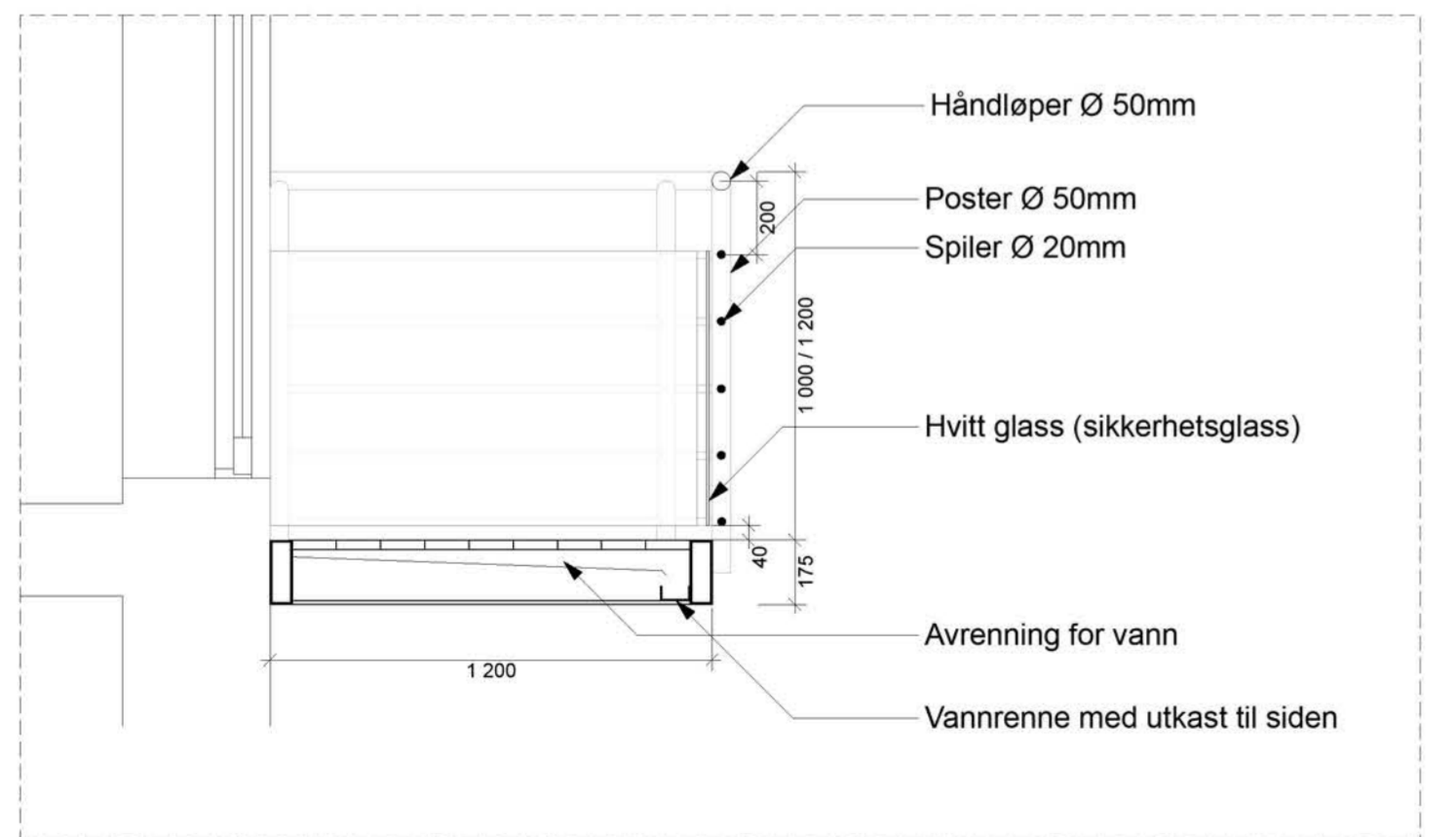
OPPRISS FASADE MOT NORDØST



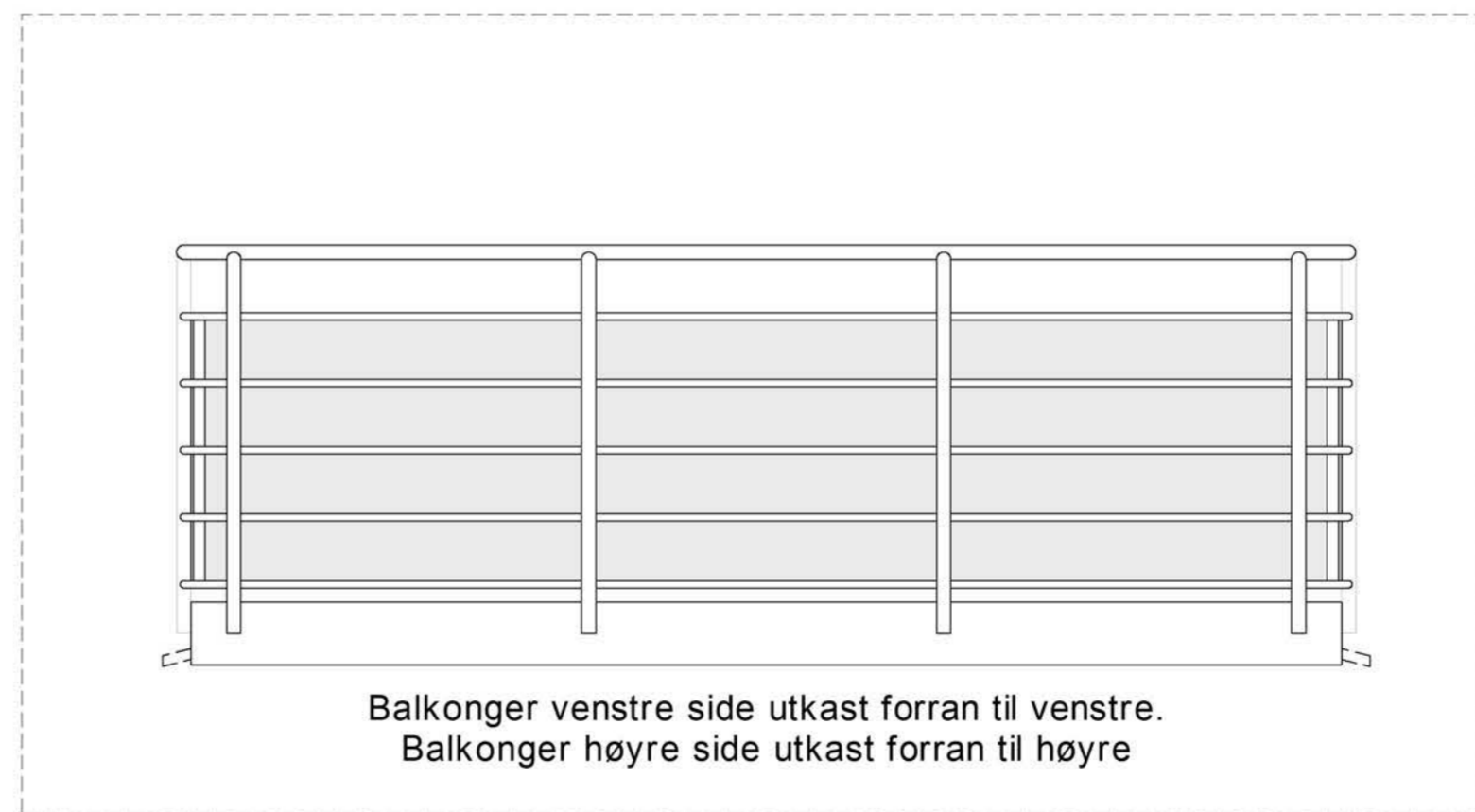
OPPRISS SIDE / NORDVEST



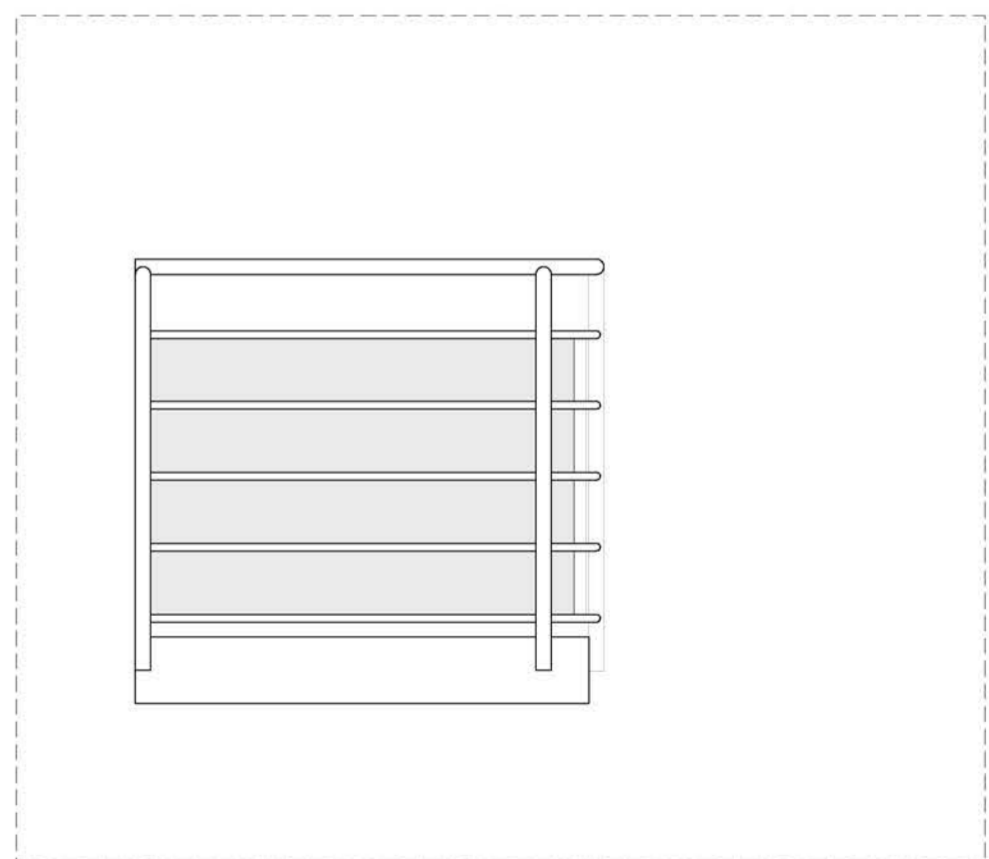
PLAN 2.-4. ETASJE



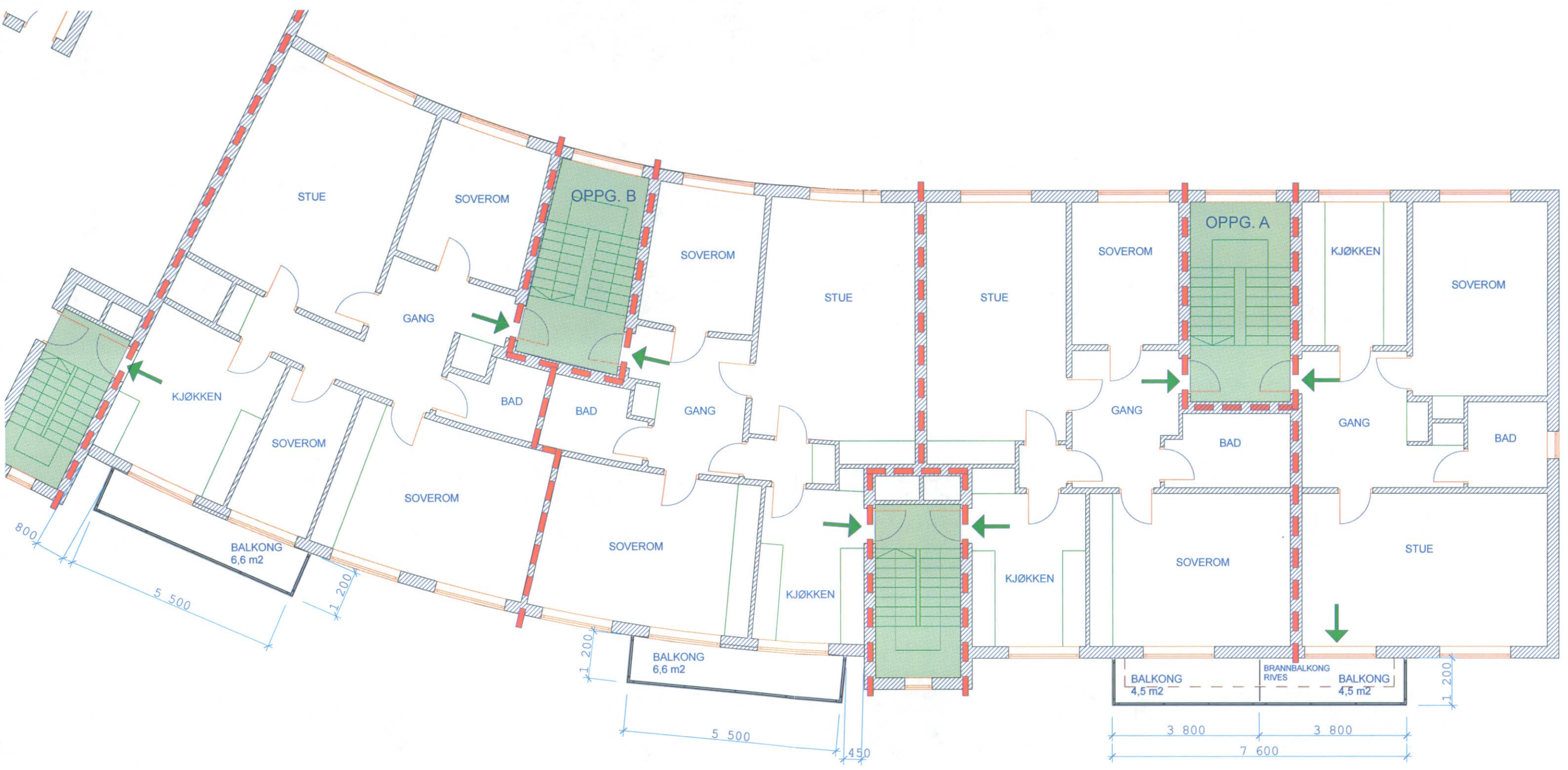
DETALJSNITT 1:20



DETALJOPPRISS FRONT 1:20



DETALJOPPRISS SIDE 1:20



A REDUSERT DYBDE BALKONGER 06.03.09 DLS

EVALD RYGHS GATE 16
G.NR 219 B.NR 51

NYE BALKONGER
PLAN 2-3-4. ETG
1:100

24.11.08

SIV.ARK LANGVE
Dag Langve Sauge
6783 STRYN
Tlf: 57 87 33 64

A