

TILBAKETRUKKET PÅ ST.HANSHAUGEN

Evald Ryghs gate 16 A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 500 000,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

1868.4 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

28 150,-

EIEFORM

Aksje

TOTALPRIS

8 574 374,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 393,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESgjELD

Kr 46 224,-

BYGGEÅR

1930

BRA-I/BRA TOTAL

72/90 kvm

ENERGIKLASSE

G

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652





Lys, luftig og nydelig 3-roms i stille blindgate | Toppleilighet | Sørvendt & usjenert balkong | Mulig parkeringsleie*

Velkommen til Evald Ryghs Gate 16 A! En lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet i en rolig blindgate på St. Hanshaugen. Leiligheten byr på en solrik, sørvendt og usjenert balkong, samt en funksjonell planløsning og luftig, sosial romfølelse. Gjennomgående god standard.

Her bor du i et veletablert og fredelig område, godt skjermet fra byens støy, samtidig som du har kort vei til alt St. Hanshaugen og Grünerløkka har å by på. Nærområdet tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter langs Akerselva, samt et bredt utvalg av populære kafeer, spisesteder samt et godt kollektivtilbud.

Kort fortalt:

Balkong, ca. 4,5 m²

Moderne kjøkken, benkeplate i stein

Kjeller- og loftsbod, ca. 18 m²

Originalt tregulv

Flislagt bad m/gulvvarme og opplegg for vaskemaskin





















RIKSGALLERIET
25 år











ToroSO

Cherries

Coffee









RIKSGAL

























































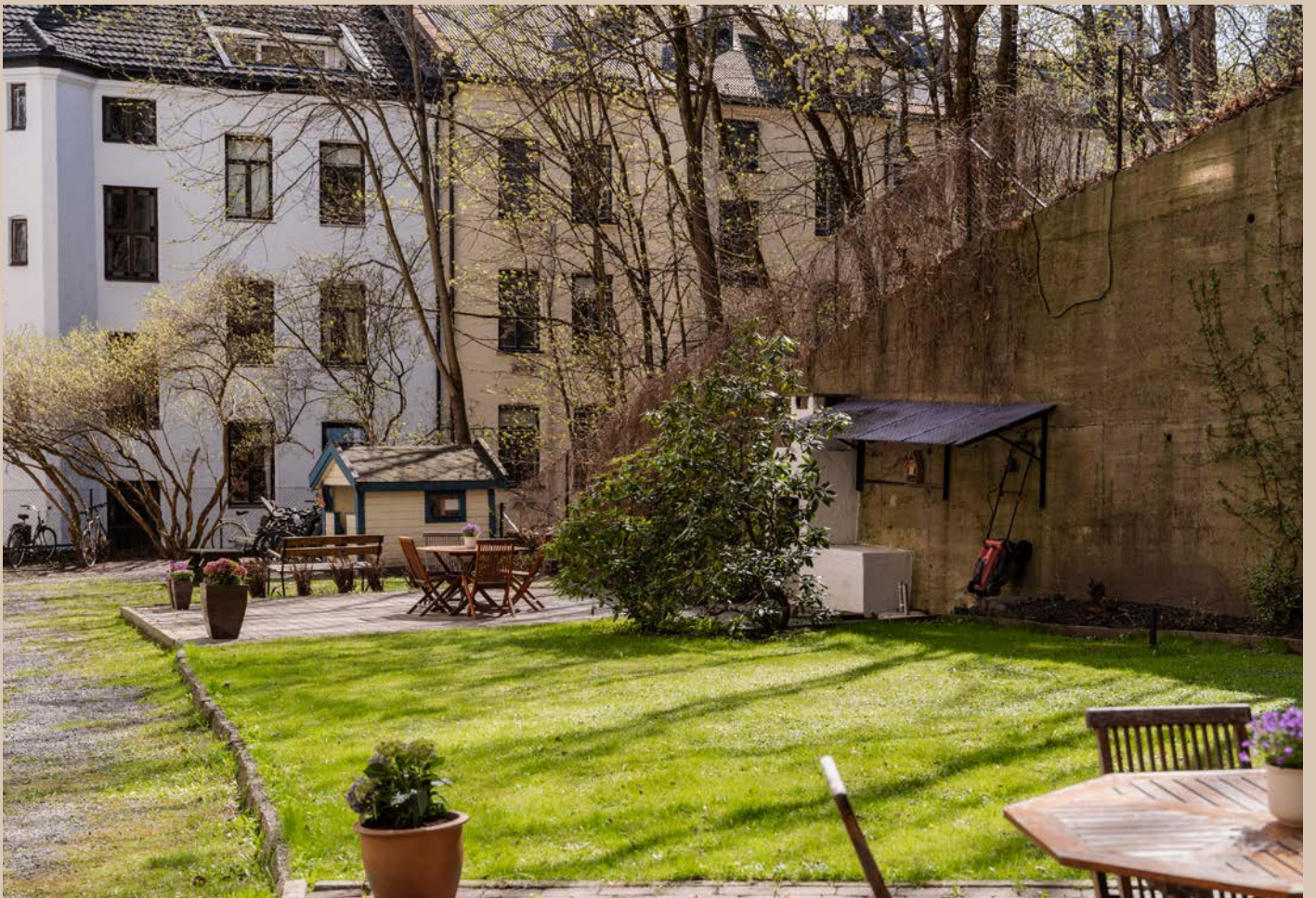
























T R A

Frydenlund

OL & VINSTUE
TRÅNEN

Specialiteter
Kaffe og te
Café
Coke
Lunch
Kebab

N E N



Kan vi årlie med
KORTSÅTBLE
JULES
C. P. P. P. P. P.
S. S. S. S. S.
L. L. L. L. L.

KREDSKAMP
KREDSKAMP
KREDSKAMP
KREDSKAMP
KREDSKAMP

2

coop
mega

Kiellands Hus



Här köper du...

KUPP
-30%

KUPP
-30%

Vi har blomster till alla anledningar

BAKER
NORDBY
Velkommen inn til nye Baker Nordby
Kaffe
Lunsjmat
Sundagsbrød
Hvetebaker
Iskaffe
Kaker

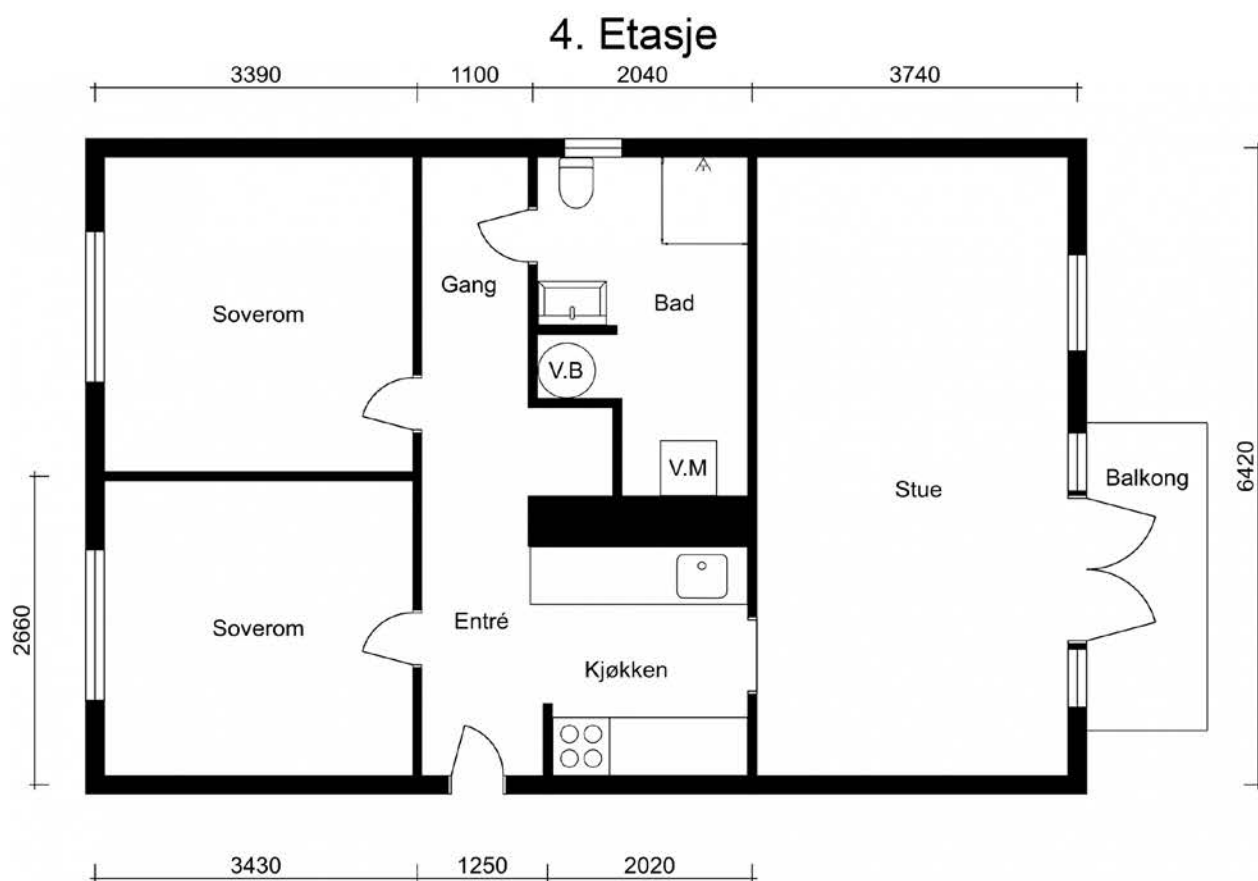
TILBUD
Sørlendings vinters tynne
34,90



Plantegning

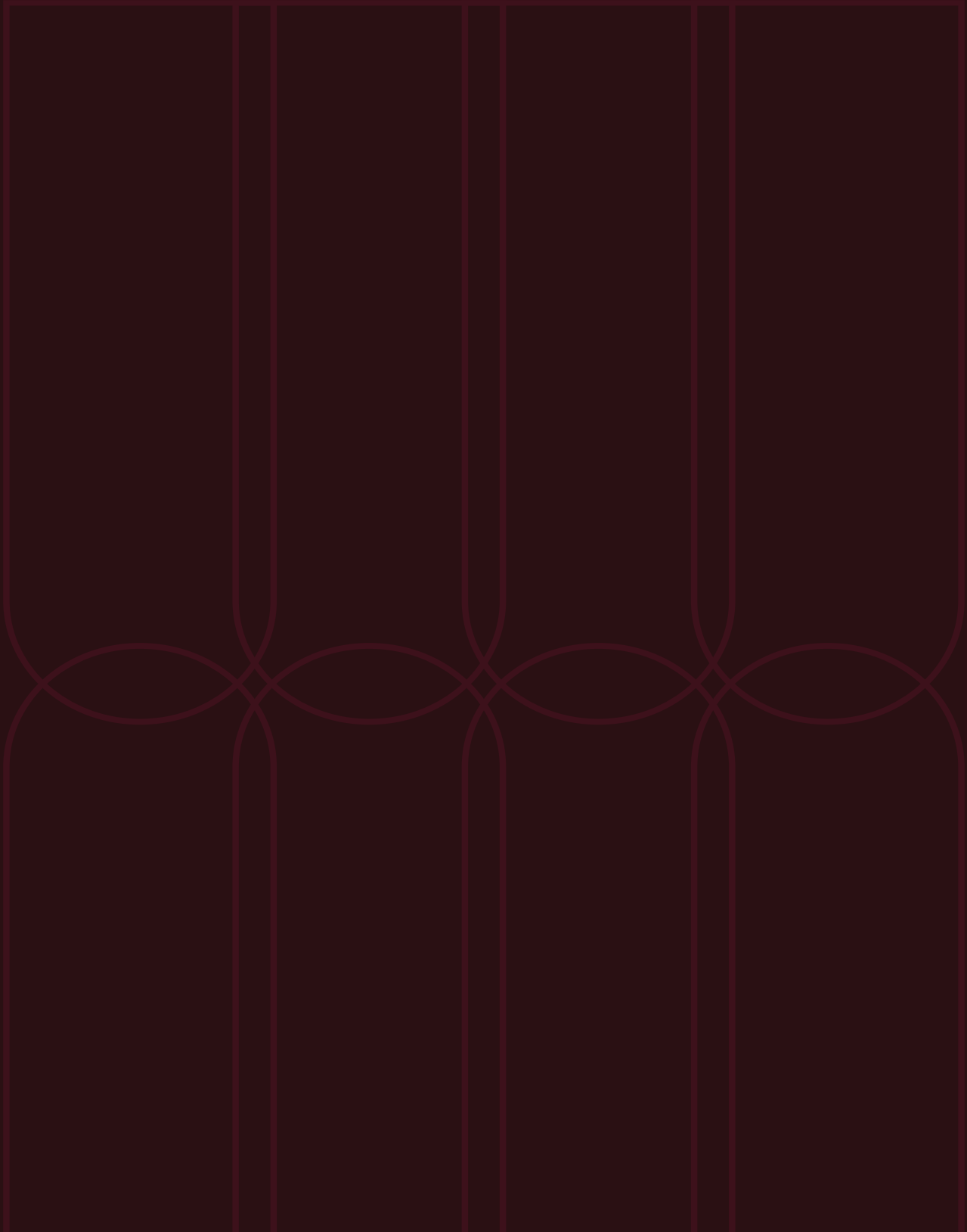


Evald Ryghs gate 16 a



EVALD RYGHS GATE 16 A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 500 000

Omkostning kjøper

8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

10 500 (Eierskifte-/transportgebyr)

4 150 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

14 650 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

28 150 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 514 650 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 528 150 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 574 374

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 393,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Total husleie er på kr 4 393,- per måned og inkluderer bl.a. kommunale avgifter, drift og vedlikehold, diverse honorarer og forsikringer.

Husleien er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 667,40
- Trappevask: kr 188,-
- Bredbånd: kr 538,-
- Eiendomsskatt: kr 83,-

Det er varslet endringer i eiendomsskatten med virkning fra 01.05.2026, men beløpet forblir uendret. Siden selskapets lån har flytende rente, kan felleskostnadene endres i takt med renteendringer. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

I følge styre vil felleskostnadene og fellesgjelden trolig øke dersom de vedtar å gjennomfører et rørfornyingsprosjekt.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

Fellesgjeld

Kr 46 224 pr. 17.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapet har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208519379

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 17.04.2026: kr 1 230 260,-

Andel av saldo: kr 46 224,10

Innfrielsesdato: 30.03.2055

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,30 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjeld (IN-ordning).

Sikringsordning

Boligselskapet har ikke sikringsordning. 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 besluttet gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 819 809 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 279 234 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Evald Ryghs gate 16 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø, samtidig som man bor svært sentralt med nærhet til alt byen har å by på. Området byr på flotte parker, gode turmuligheter, et rikt utvalg av kaféer, restauranter og barer, samt et variert kulturtilbud og gode kollektivforbindelser. Med kort avstand til både St. Hanshaugen, Grünerløkka og Vulkan har man enkel tilgang til noen av Oslos mest populære byområder, samtidig som beliggenheten oppleves skjermet og fredelig.

Akerselva med sine idylliske turstier ligger i umiddelbar nærhet, og herfra har man fine sykkelforbindelser videre til Maridalen og marka. For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS og Evo.

Området er kjent for sitt gode tilbud innen mat og drikke. Rundt Alexander Kiellands plass finner man et bredt utvalg av spisesteder og hyggelige møteplasser, og det er kort gangavstand til Mathallen og Vulkans pulserende miljø med restauranter, kulturtilbud og uteliv. I tillegg ligger flere av byens anerkjente restauranter innen kort rekkevidde.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med blant annet dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek og øvrige servicetilbud ved Kiellands Hus, samt ytterligere butikker på St. Hanshaugen og Grünerløkka.

Kollektivtilbudet i området er meget godt, med flere busslinjer som gir effektiv forbindelse til sentrum, marka og øvrige deler av byen. Det er også bysykkelstasjoner i nærområdet.

For barnefamilier er beliggenheten attraktiv med kort avstand til lekeplasser, barnehager og skoler, herunder Ila barneskole. Området har også nærhet til flere utdanningsinstitusjoner som blant annet Arkitektur- og designhøgskolen, Kunsthøgskolen, OsloMet og BI.

Dette er en ideell bolig for deg som ønsker en urban livsstil med nærhet til byens fasiliteter, samtidig som man kan trekke seg tilbake til rolige og hyggelige omgivelser.

Her ligger alt til rette for å trives!

Parkering

*Nåværende eier leier en parkeringsplass utenfor (plass 25) for kr.1150,-. Utleier har skriftlig formidlet til nåværende eier at parkeringsplassen kan videreleies av ny eier. Selger fraskriver seg ethvert ansvar dersom utleier på et senere tidspunkt skulle ombestemme seg eller ikke opprettholder avtalen.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1868.4 m²

Eiet tomt. Pent opparbeidet med plen, brostein, utegrill og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 10.03.1932.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert 24.06.2010.

Lovlighet, byggetegninger:

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

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 omdispenseringer 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og bad.

Balkong på ca. 4,5 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 12 m² og en bod på loftet på ca. 6 m² (gulvarealet er målt til ca. 8 kvm).

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 18 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og bad

5. etasje

BRA-e: 6 m² Loftsbod (Gulvarealet er målt til ca. 8 kvm.)

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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.

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.

Standard

Denne leiligheten i fjerde etasje ligger tilbaketrukket i en rolig blindgate, med en arealeffektiv planløsning og gjennomgående god standard. Boligen er oppgradert med flytting av kjøkken for å skape en åpen løsning mot stuen, og de fleste overflater er malt i nyere tid. En sørvendt og usjenert balkong gir en privat uteplass.

Entré:

Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i et praktisk, plassbygget garderobeskap som utnytter arealet optimalt. Entréen

opples romslig, med en naturlig flyt videre inn i leiligheten.

Kjøkken:

Kjøkkenet er smart integrert i det som tidligere var en del av inngangspartiet, og fremstår som en funksjonell og moderne løsning med delvis åpen forbindelse til stuen. Dette gir en sosial og luftig romfølelse, samtidig som kjøkkenet beholder sin egen sone. Innredningen fra IKEA har stilrene, profilerte hvite fronter som gir et tidløst uttrykk, kombinert med en solid benkeplate i stein som tilfører et eksklusivt preg. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt nyere oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap fra 2025. For økt trygghet er det installert både komfyrvakt og waterguard.

Stue og spisestue:

Stuen fremstår som romslig og svært innbydende, med en god takhøyde på hele 2,65 meter som gir en luftig og behagelig atmosfære. Her er det rikelig med plass til både sofagruppe og en romslig spiseplass, perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater med dype karmen slipper inn godt med naturlig lys og skaper en varm og hyggelig stemning. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret. Rommet, inkludert taket, ble malt i 2025 og fremstår som moderne og velholdt.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en solrik, sørvendt balkong på ca. 4,5 m². Beliggenheten i 4. etasje, vendt mot et rolig og grønt område, gir en skjermet og usjenert uteplass med gode solforhold. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe hvor man kan nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder. Rekkverk i frosted glass sørger for både privatliv og lysinnslipp.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom, begge vendt mot rolige omgivelser som gir gode forutsetninger for en god natts

søvn. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbordsløsning. Det andre soverommet, er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Her ble det i 2023 satt opp en lettvegg med garderobeløsning, som gir praktisk oppbevaringsplass.

Bad:

Badet fremstår moderne og funksjonelt, med flislagt gulv med varmekabler som gir god komfort. Veggene er utført i stilren mikrosegment som gir et helhetlig og tidsriktig uttrykk. Innredningen fra 2019 består av en elegant servantinnredning med heldekkende plate i Corian, vegghengt toalett og et praktisk dusjhjørne. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel i en egen nisje, noe som gir en ryddig og effektiv utnyttelse av rommet. Badet har naturlig ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Originalt tregulv og parkett. Fliser på bad.
 Vegger: Sparklede, pussede og malte overflater.
 Mikrosegment på bad.
 Himling: Sparklede, pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på loftet på ca. 6 m² (gulvarealet er målt til ca. 8 kvm) og en bod i kjelleren på ca. 12 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe over spisebord, lampe over vask og lampe over planten i stuen
- Metallhulle over kjøkkenbenk
- Speil i gang og stue
- Fastmontert stearinlys-holder i stue
- "Velkommen til oss-skilt" i gang

- Vaskemaskin og tørketrommel
- Sittebenk spisestue (ink pute).

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 - Ja, kun av faglært
 - Beskrivelse: I følge tidligere salgsoppgave og eiere er det oppgitt dette. Oppussing i 2008 og overflateoppussing i 2019.
 - Arbeid utført av: I følge tidligere salgsoppgave:

Romerike mur og flis AS 2008, Rørlegger Øst AS i 2019

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Ja. I følge tidligere salgsoppgave er det oppgitt F-1 membran med duk i 2008

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

- Ja. Byttet tak i 2025 grunnet alder og noe lekkasje på loft

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: I følge tidligere salgsoppgave nytt

EL-opplegg i leiligheten i 2013.

- Arbeid utført av: I følge tidligere salgsoppgave utført arbeid av T&B Hansen installasjon AS i 2013

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

- Ja. I følge tidligere salgsoppgave ble EL anlegget i leiligheten kontrollert og godkjent i 2018

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Byttet tak i regi av boligsameiet

- Arbeid utført av: KRJ blikkenslagservice AS i 2025

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i ca. 1930. Byggemåten består av etasjeskiller i trebjelkelag, bærende konstruksjoner i mur/tegl, fasade av pusset og malt mur, og saltak. Badet ble pusset opp i 2008 av tidligere eier. Tidligere eier monterte nytt kjøkken i 2013. Overflater og baderomsinnredning ble oppgradert i 2019.

Tak:

Saltak.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass. Alder er ukjent.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Alder er ukjent.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 4,5 m² med adkomst fra stue. Konstruksjonen er et betongdekke med rekkverk av glass.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber, alder er ukjent. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvannsbereider fra 2007 med en kapasitet på ca. 100 liter. Badet har plastsluk. Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard

under vask. Hovedstoppekranen er lokalisert.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft via ventiler i vinduene. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon og mangler tilluft.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med panelovner og varmekabel på badet.
Det er installert komfyrvakt over platetoppen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Takstmannen har ikke fagkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg, og det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele anlegget. Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

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

- Ja

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

- Ja. Samsvarserklæring: Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter

eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | 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.

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

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

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

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

- Overflater vegger og himling, Bad | 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.

- Sluk, membran og tettesjikt, Bad | 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, samtl. alder. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

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

Bygningsdeler vurdert med TG3 og TGIU:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3 og "ikke undersøkt".

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Evald Ryghs gate 16 A, 0457 OSLO

Gnr. 219, bnr. 51
i Oslo kommune.

Selger

Anders Nørregaard og Guro Dahlen Helø

Aksjeselskap

As Evald Ryghsgt 16

Organisasjonsnummer: 933716449

Aksjeselskapet Evald Ryghs Gate 16 A/S består av 23 leiligheter og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo. Selskapet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er www.vibbo.no/6044.

Kjekt å vite:

- Selskapet har fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel. Det medfølger lagringsplass på loft og i kjeller.
- Det er kun tillatt med mindre gass- og elektriske griller med lokk på balkongene. For grilling med kull må utegrillen i bakgården benyttes.
- Styret skal varsles ved endringer i leiligheten. Aksjonær er ansvarlig for at endringer er fagmessig utført og ivaretar bygningens sikkerhet.
- Styret har i perioden arrangert sommerfest og julegrantenning.

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere, og ingen kan eie aksjer til mer enn én bolig. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

Svar fra styre 23.04.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i boligaksjeselskapet i nær fremtid?

- Vi har begynt å se på utskifting av soilrør og regner vel med at deler av det skal betales av felleskapet ved å øke lån. Vi er opptatt av å holde bygningsmassen i god stand, men også unngå for mye gjeld. Andre prosjekter som ny sykkelparkering og oppgradering av fellesarealer ute, har vi lengere perspektiver på, og prøver å se på andre måter å finansiere det på.
- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/

oppgraderinger i boligaksjeselskapet som vi kan få tilsendt?

- Legger ved oversikt over vedlikehold*

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Dersom vi gjennomfører et rørfornyingsprosjekt vil trolig fellesgjeld og felleskostnader øke.

Dersom boligaksjeselskapet har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Telia er leverandør

* Vedlegget ligger vedlagt salgsoppgaven

Nylig utført vedlikehold inkluderer etablering av nye balkonger i oppgang C (2024) og bytte av tak i oppgang A og B (2025). Styret vurderer også mulighetene for oppgradert sykkelparkering.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 5376373

Husdyr: 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, som ligger vedlagt salgsoppgaven, er førende for de regler som gjelder for dyrehold i Evald Ryghs gate 16 AS.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn. Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2024 viste et underskudd på kr 429 754,-, som ble dekket

av egenkapital. Underskuddet skyldtes i hovedsak kostnader knyttet til etablering av nye balkonger. Selskapets disponible midler var kr 436 340,- per 31.12.2024. Budsjettet for 2025 er basert på uendrede felleskostnader og tar ikke høyde for takprosjektet som ble gjennomført i 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte aksjonær har derfor et felles ansvar for å ivareta uteområder, trappeoppganger, lyspæreskifting i egen etasje, feiing, opprydding og stell av bakgården. Styret planlegger og gjennomfører dugnad.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabel på badet.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca. 9500 kWh/kr. 9300,-. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Kommuneplan: KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser. Områdeavgrensning for indre Oslo.

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot

2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg jf. S-2255 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. En liten del av tomten er regulert til spesialområde bevaring blandet jf. 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).

Eiendommen slår ut på Gul liste med 2 treff vedr. lokalitet og 3 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Gjelder ikke selve bygget, men tilgrensende tomter.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202554777: Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate. Saken er under behandling, oppstartsmøte avholdt.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202520589: Ilagata 2 - loftsutbygging med to leiligheter. Saken er under behandling, lgangsettingstillatelse.

Området er i kontinuerlig utvikling og preges av et pulserende byliv med stadig nye tilbud og oppgraderinger. Dette bidrar til å gjøre nærområdet attraktivt og fremtidsrettet, men det må påregnes at det til tider kan forekomme byggearbeider og endringer i området.

Tinglyste heftelser

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

301/219/51:

09.11.1929 - Dokumentnr: 912862 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver GEITMYRSVEIEN 33.

16.10.1930 - Dokumentnr: 902490 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver Evald Ryghs gt.4.

09.11.1929 - Dokumentnr: 900759 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:96

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Ifølge selskapets vedtekter kan aksjeeieren ikke overlate bruken av hele boligen til andre uten styrets samtykke. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år dersom aksjeeieren selv, ektefelle, slektning i rett opp-

eller nedstigende linje, eller fosterbarn har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Bruksoverlating kan også godkjennes ved midlertidig fravær grunnet arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 500,00
Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring (Kan reduseres til 9900 dersom takstmann og fotograf faktureres rett til selger) kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 157 575,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

03.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

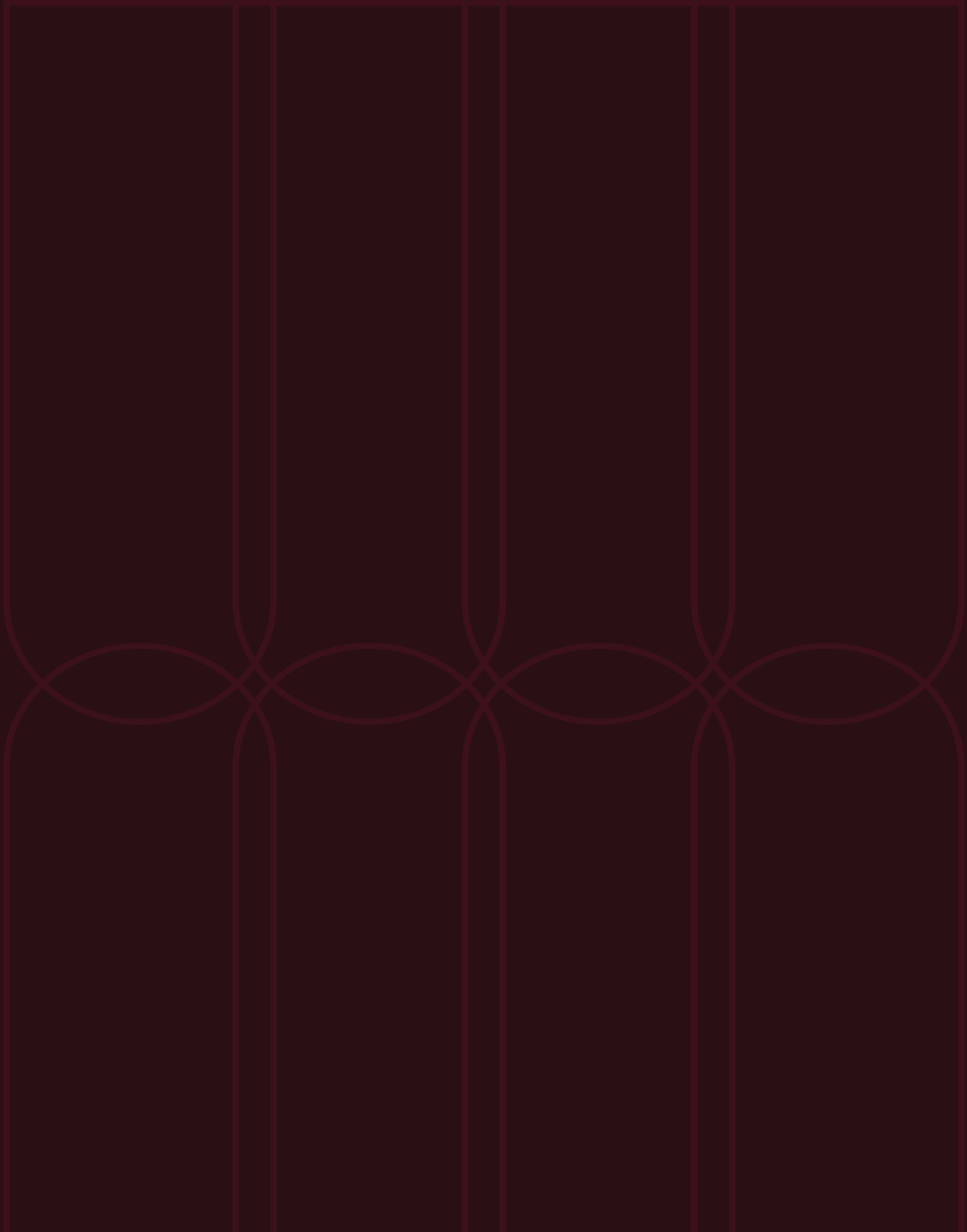
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EVALD RYGHS GATE 16 A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Guro Dahlen Helø	Anders Nørregaard
Gateadresse	
Evald Ryghs gate 16 A	
Poststed	Postnr
OSLO	0457
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	5376373

Document reference: 01260093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GDH, AN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak i regi av boligsameiet

Arbeid utført av

KRJ blikkenslagservice AS i 2025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Helø	b6d0b7f4a3e5f345b2b61 01a3e7060c7c97becb8	26.04.2026 10:24:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Nørregaard	bfd4810dce09d416b52f0 726f45babbf62f48a9d	26.04.2026 15:26:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Evald Ryghs gate 16A - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	4 min	0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	15 min	1.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	6 min	2.5 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.8 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	6 min	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	14 min	1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min	1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	18 min	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min	1 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

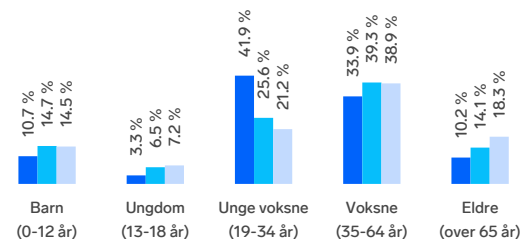
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min	0.7 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-6 å... 65 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Diriksgate Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Coop Mega Alexander Kiellandsplass Post i butikk	6 min	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



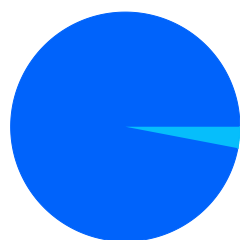
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Evald Ryghs plass Ballspill	3 min	0.3 km
Ila skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
SATS Ila	9 min	
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min	

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

«Fint og sentralt»

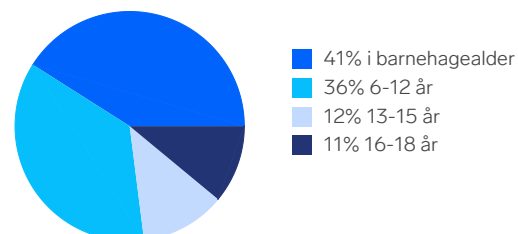
Sitat fra en lokalkjent



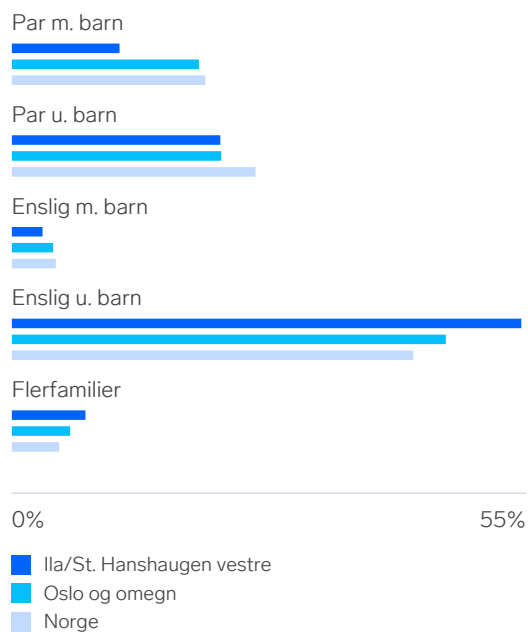
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	6 min
Apotek Kiellands Hus	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

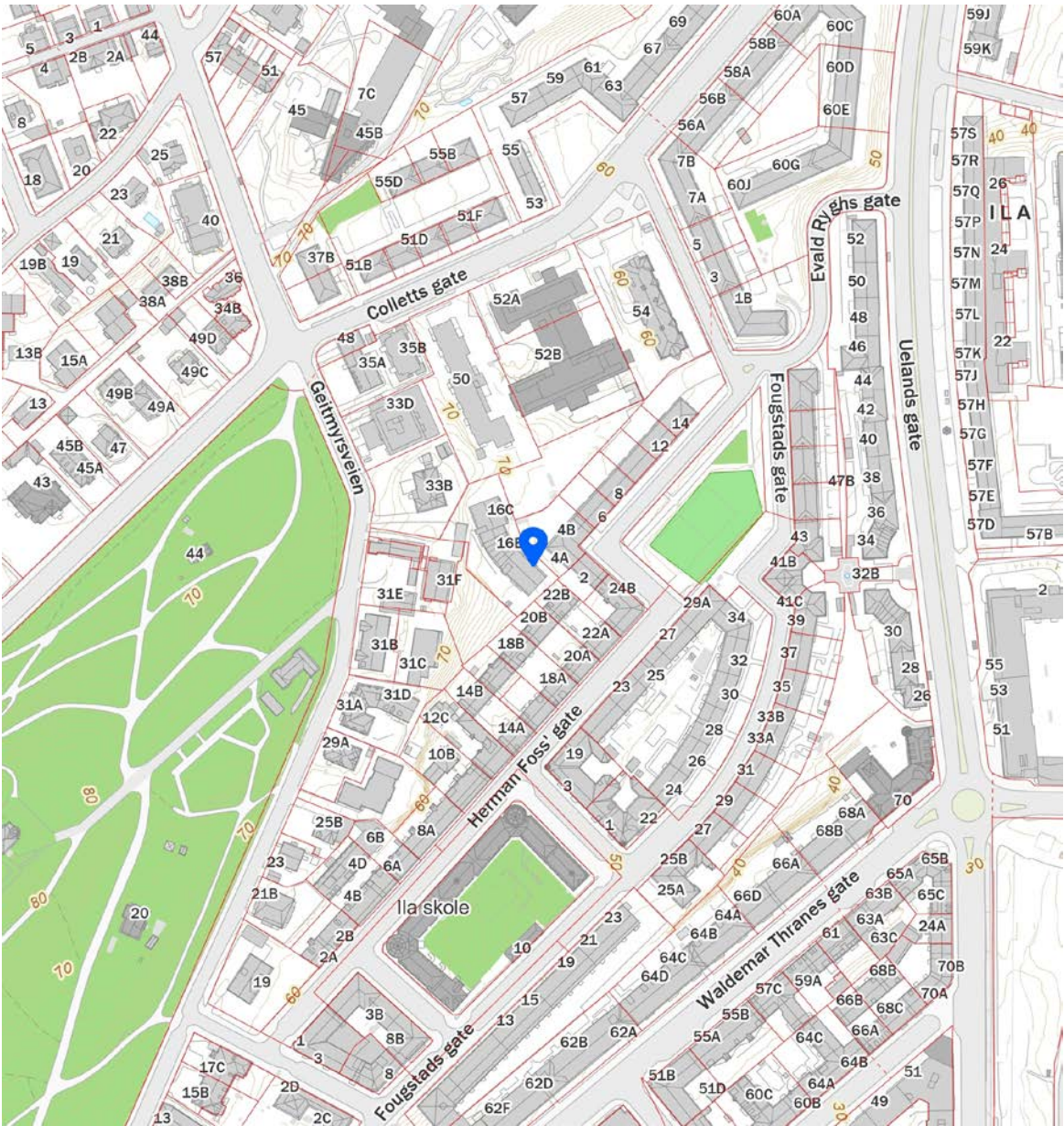
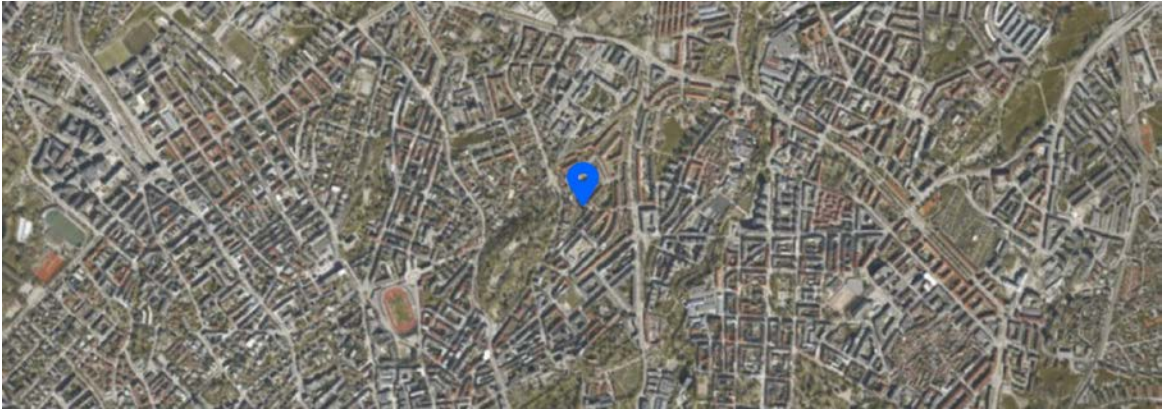


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 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: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22387-1274

Referansenummer: RA6299

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingenør: 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

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 brukslitasje. 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 de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

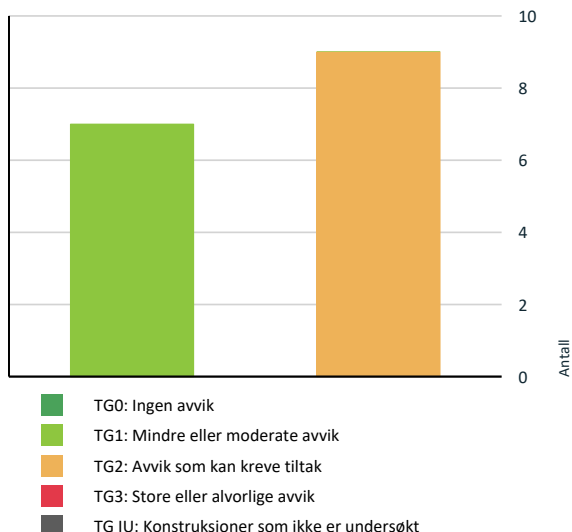
Opprinnelig kjøkken er flyttet til hall/entré, og det tidligere kjøkkenet er omgjort til soverom. Videre er det etablert en ny gang mellom soverommet og badet. Den opprinnelige inngangen til badet er blendet igjen i forbindelse med etableringen av nytt kjøkken og flyttet til gangen mellom soverom og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



Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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



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.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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, 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:

- 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



1 TO 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.

INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

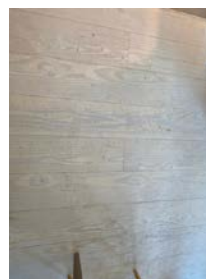
Gulv: Originalt tregulv og parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

1G1 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 befarings. 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

1G2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Mikrosegment 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 klemt 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 vannnettende 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.

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: Naturlig

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
Oppvaskum 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 skjønsmessig 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 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstandsrapport

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

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 befaringsen. 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. Rørens funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, 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.

1 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.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereider, 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 bygnings sakkyndig 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. Sikringskapet 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 sjekkliste (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, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

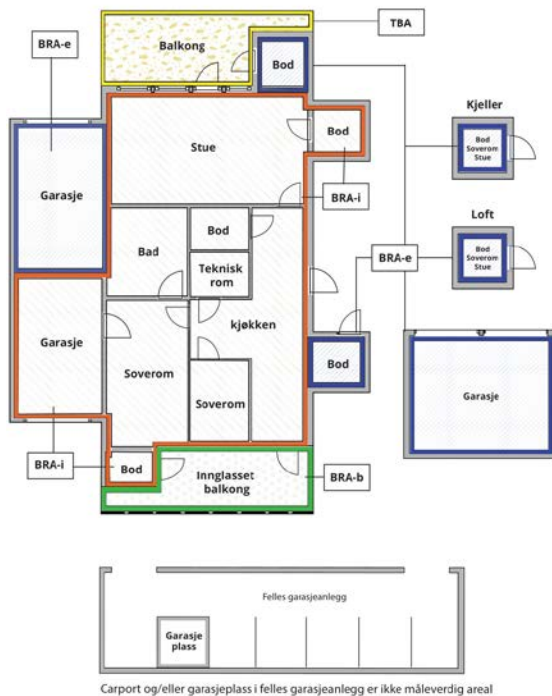
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 de stemmer ikke med dagens bruk

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	
2	03.05.2026	

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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig 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 insiden 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.

• Skadegjørere: 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 hammerелеktrode 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 slitasje: 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.

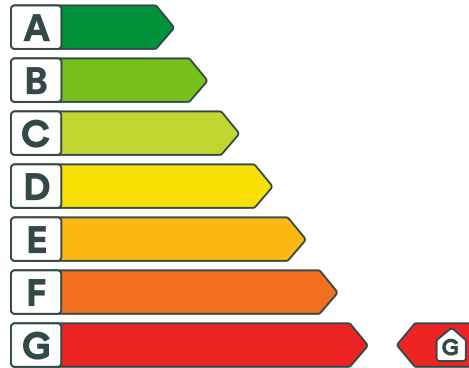
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger 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) vektet 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. Monter 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 vindsperre. 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 vindsperre. 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 dørbord 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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@styrommet.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 aksjeeiere

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 vedtektenes. 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantesikkerhet

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 høre 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 ha 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 avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har 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, trappeopp ganger, 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 loftsdører 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 besørges 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

- 3 -

....., 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 beboerne 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 digitialmuseum.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@styrerommet.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 budsjettert 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 budsjettert 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 RYGHS GT 16
ORG.NR. 933 716 449, KUNDENR. 6044

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 242 749	1 254 932	1 193 000	1 249 000
Andre inntekter	3	67	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		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
FINANSINTEKTER/-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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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 INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	67
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir 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



Penneo Dokumentnøkkel: Y6D4M-AUTKZ-CAN2X-F4UY3-AYF53-YT56D

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 kvalifiserte valideringsverktøy for digitale signaturer. 18 av 27 044 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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hedda C. Domingo Bakke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 plakatkopier 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.

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

Ansøddelen
to Tegning

NB



1.

✓

Ekspedisjons-Dokument

angående vanningskuis

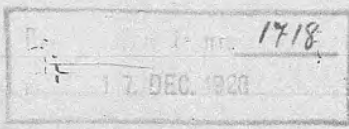
på matr.-nr. 33 Gjellingsveien

innlevert 5^{te} decbr. 1924

Attestert Ferdig attestert 10/3-32.

Oversendes hr. oppmålingschefen 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.



A. Hilland

832

Sendes hr. reguleringschefen

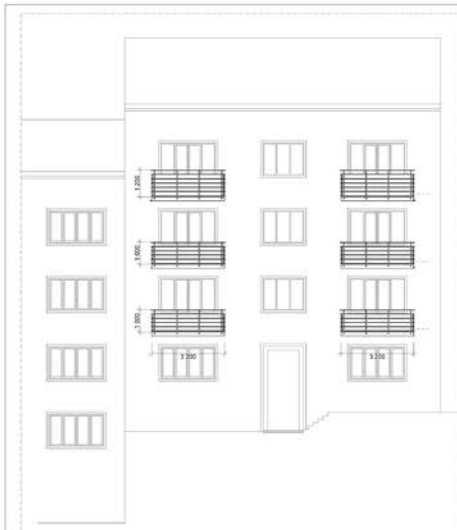
I 1923 blev foretaget et målestykke af de blå og røde skuffede arealer samt av Kommuneens eierdom N. 33 Gjellingsveien gade og N. 33 Gjellingsveien, men dette målestykke er ikke blitt liggende, hvorfor grunnen for N. 33 Gjellingsveien offisielt følger den blå linje, se. bl. 1

Oslo 14 Decbr. 28

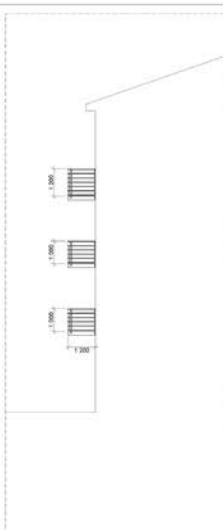
M. A. ...

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

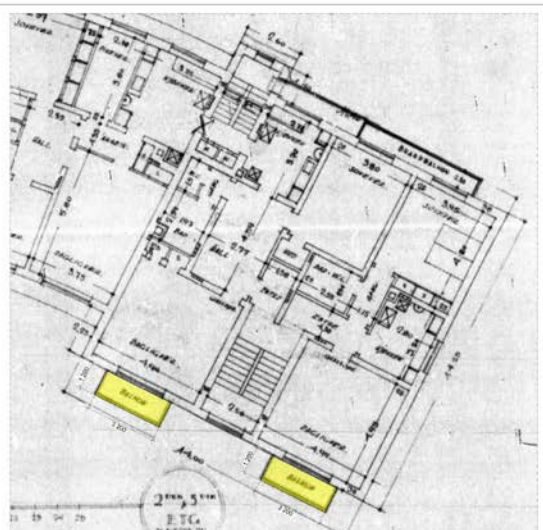
Betongundersøkelse	2015
Skifte kjellervindu	2015
Nye postkasser oppgang C	2015
Tilleggsarbeid på loft, kjeller og vaktmesterleiglihet	2015
Oppgradert sikringsanlegg med stigesikringer, ny el-opplegg boder/loft	2014
Oppgradert belysning kjeller og loft	2014
Feilsøking kjellerlys	2014
Montering av belysning i trappeoppgangee	2014
Felling av trær	2014
Jernbeslag dører loft, kjeller og ytterdører baktrapp. T-jern og Secustrip	2014
Rehabiliteret 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



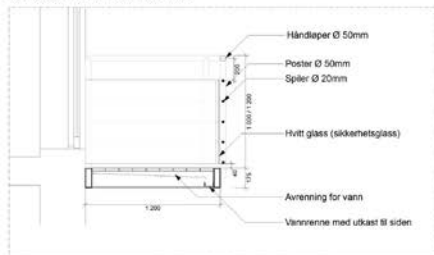
OPPRISS FASADE MOT NORDØST



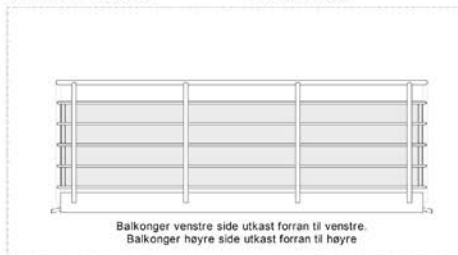
OPPRISS SIDE / NORDVEST



PLAN 2.-4. ETASJE

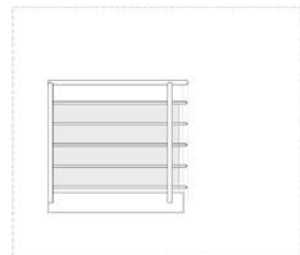


DETALJSNITT 1:20



DETALJOPPRISS FRONT 1:20

Balkonger venstre side utkast foran til venstre.
Balkonger høyre side utkast foran til høyre



DETALJOPPRISS SIDE 1:20

ARKITEKT MAGNUS FJØGSTAD
SINCE 2007 AS
Slags vei 33
1405 Nesodden
Telefon: 455 60 023
E-post: m.fjogstad@fjogstad.no
Høg. nr.: 160 883 516, 086 076

REKVISIT	DATE	BESKRIVELSE	FORBEREDET	AVTAK
#			MF	MF
1	21.09.2016	UTKAST		

PROSJEKT		TITTEL			
UTSKIFTING AV BALKONGER - EVALD RYGHSGT 16 C		NY SITUASJON			
DRG. NR.	UTGIVELSE	PROSJEKTLEDER	REV. DATO	REVISJON	TEGNER/NUMMER
219/51	AS EVALD RYGHSGT 16	2016-22 EVA	21.09.2016	1:100, 1:20 (A2)	E02 0



A REDUSERT OYBDE BALKONGER 06.03.09 DLS
 EWALD RYGHIS GATE 1B
 G NR 219 B.NR 51

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

24.11.08

SIVARK LANGVJE
 Dsg Langvje Sauge
 8763 STRYKN
 TR 57 67 33 64

A



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, takteking med mer bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Alle melde- og søknadspålitige 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.



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](#)

Loverk: 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen 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 byggningsrådets 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.

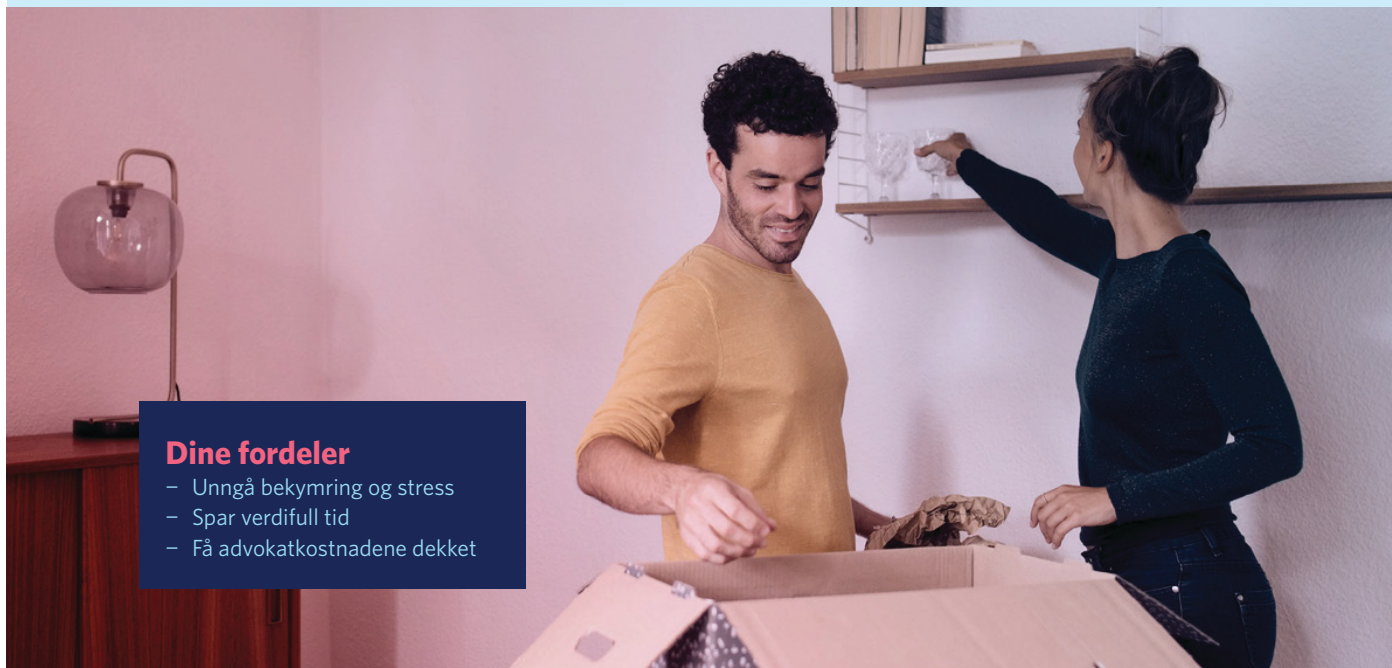
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING