

Ryenstubben 4 0679 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1995

BRA: 76 m²

BRA-i: 76 m²

BRA-i: 5 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Moderate høydeavvik ble registrert. Avvik over 11 mm totalt og 10 mm lokalt gis TG 2 iht. NS 3600. Påviste avvik er normalt for byggemetode og alder på bygningen.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende:

Avvik 2 etg: Stue/kjøkken ca 5 mm totalt og ca 3 mm på 2 m.

Avvik 2 etg: Entre / gang ca 10 mm totalt og ca 6 mm på 2 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang på nytt skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Frittstående komfyr med ventilator over. Store bruksmerker og eldre vannskader.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkken	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder er over 20 år og burde byttes	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
02.05.2025

Rapportdato
02.05.2025

Hjemmelshavere

Navn: Antony Sudagar Gnanaraj

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Ryenstubben 4, 0679 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 148

Bruksnr: 513

Festenr:

Seksjonsnr: 11

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1995 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført i tre, mur og betong. Yttervegger forblendet med teglstein og panel. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Dører og vinduer fra byggeår (1995). Glatt entrédør med kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass.

Utebod ved inngang og i kjeller. Vestvendt balkong.

Leiligheten varmes opp med elektrisitet (panelovner samt varmekabler på bad).

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre : Beige 30x60 fliser på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket, sikringsskap.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket, garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket, garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket, garderobeskap, panelovn.

Bad: Beige 60x60 fliser på gulv med varme, beige 60x60 beige fliser på vegger, glassvegg til dusjnise, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt - vask med brunt møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : Eldre hvit kjøkkeninnredning med laminat benkeplate.

Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket, utgang til ca 6m2 vestvendt balkong.

Bod inne : Belegg på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket.

Parkering på merket plass 11.

2 Boder ute på ca 1 og 4m2.

Målt takhøyde i stue 2,4m

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	76	76	5	0	6
Totalt m²	76	76	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	76	73	3	3 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	innvendig bod
Totalt m²	76	73	3		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 2 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	
Ja	
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Moderate høydeavvik ble registrert. Avvik over 11 mm totalt og 10 mm lokalt gis TG 2 iht. NS 3600. Påviste avvik er normalt for byggemetode og alder på bygningen.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende: Avvik 2 etg: Stue/kjøkken ca 5 mm totalt og ca 3 mm på 2 m. Avvik 2 etg: Entre / gang ca 10 mm totalt og ca 6 mm på 2 m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG-2	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang på nytt skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Frittstående komfyr med ventilator over. Store bruksmerker og eldre vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1995. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod 1995. Formpresset innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkken	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er over 20 år og burde byttes

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Elektrisk avtrekksvifte på bad , ellers naturlig avtrekk.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.	

6.21 Våtrom:



Beige 60x60 fliser på gulv med varme, beige 60x60 beige fliser på vegger, glassvegg til dusjnise, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt - vask med brunt møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nytt bad i april 2025 Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av bad

TG-1

Elektrisk avtrekksvifte på bad , ellers naturlig avtrekk.

6.23 Overflater



Karm på balkongdør

skadet

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er skader på karm til balkongdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Milad Alexander Sabori
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: milad.sabori@emera.no

Deres ref.: 02250010 .

Vår ref.: 5236-1-11

Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Ryenstubben 4
Organisasjonsnr: 883958292
Seksjonseier: Thilagavathy, Thilagavathy
Medeier: Gnanaraj, Antony Sudagar
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Ryenstubben 4, 0679 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 148
Bnr. 513

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1081903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

På sameiermøte 16.04.07 ble det vedtatt innføring av innflytningsgebyr på kr 1000,- (ekskl fakt omk. pr.d.d 94,-.). Dette blir fakturert kjøper direkte fra forretningsfører. Selger disponerer garasje plass i Ryenstubben Garasjelag. Ved salg se vedtektenes § 3. Fellesutgifter pr kvartal. Det sendes separat giro på innbetaling av garasjeleie. Garasjeplassen må overskjøtes: ideel andel 1/30 av gnr. 148, bnr. 513, snr. 1.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 557,00,-

Herav:

Dugnad

Felleskostnader

Kabel-tv

Pr. dags dato

100,00

2 957,00

500,00

Evt. fremtidig endring:

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 475,-

Fradragsberettigede kostnader: 1,-
Annen formue: 27 969,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Runa Thoren, e-post:

ryenstubben4@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

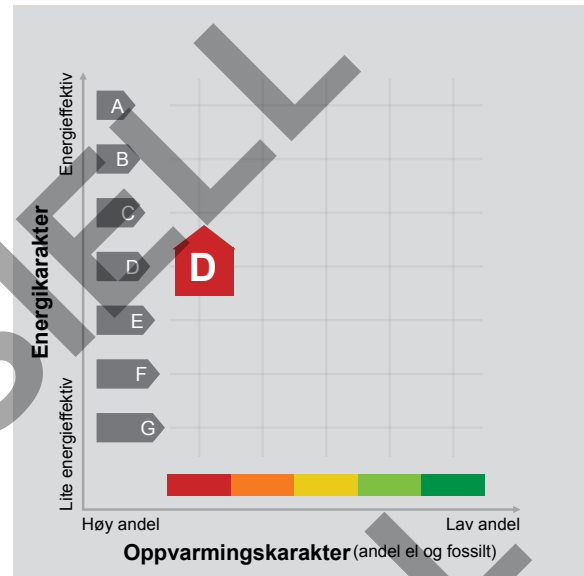


Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Ryenstubben 4
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	513
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81179069
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	
Dato	—



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1994
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle røرنett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: 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.



Oslo kommune



Sameiet Ryenstubben 4
OBOS Eiendomsforvaltn.
v/L.I.Ruud, Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Stensrud, Bernt Albert
P.B.1175, Sentrum
Selmer A/S
0107 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
940046431

Journr.
97/39091

Deres ref.

Vår saksbeh. Dato
Arild R. Johannessen 2. juli 1997

Arbeidssted : 148/0513 Ryenstubben 4
Byggherre : Sameiet Ryenstubben 4, v/L.I.Ruud, Hammersborg
torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG, BOLIGBLOKK MED GARASJE

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

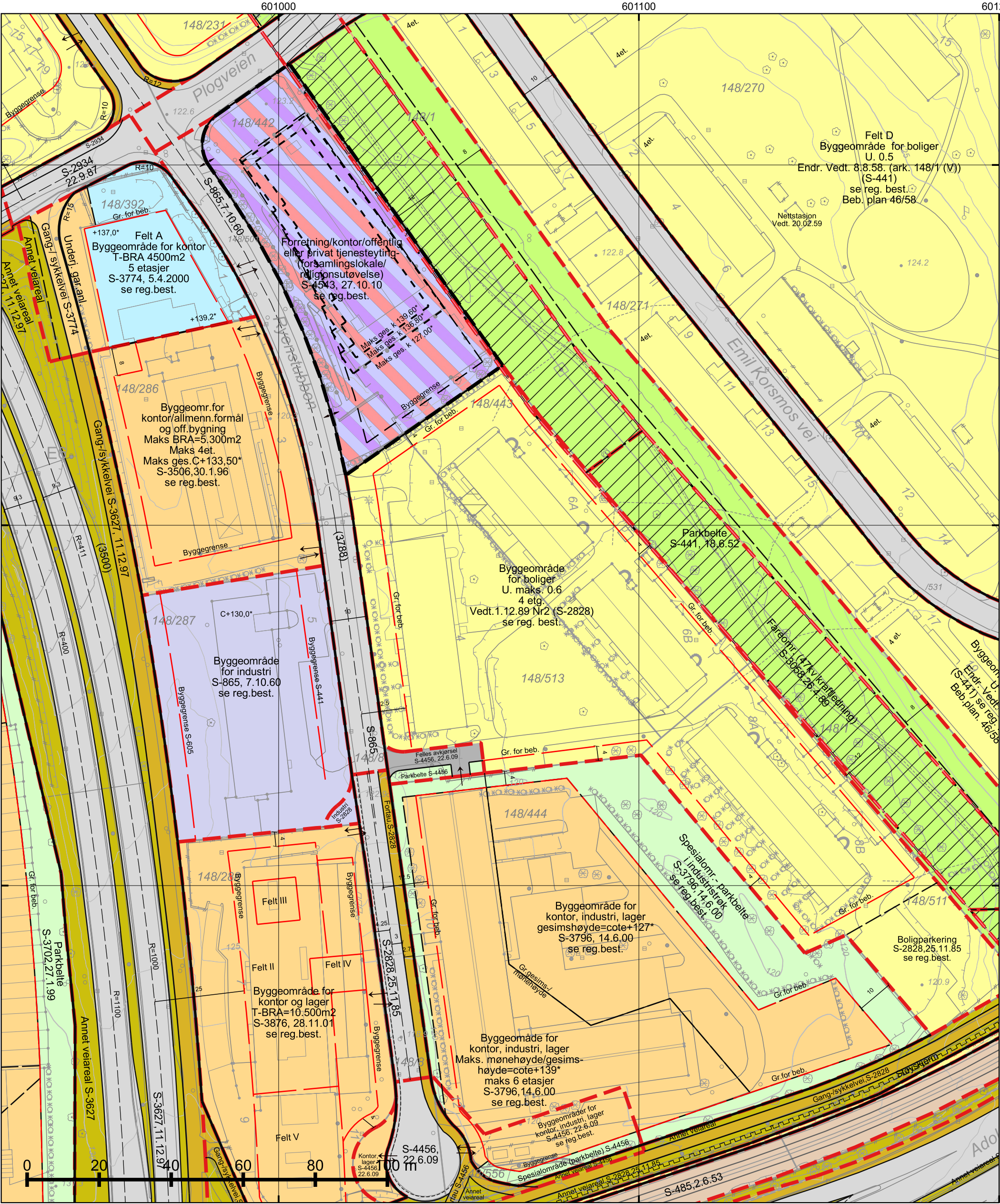
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Arild R. Johannessen
Avd. ing. II



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

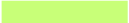
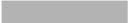
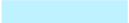
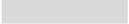
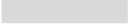
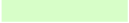
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142540/ 86511551	Deres ref.: 63976/ MISA@MSEMER
Adresse: RYENSTUBBEN 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/513	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	613 - Parkbelte i industristrøk

 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting

- - - - - RpBestemmelseGrense

/// /// /// RbFareOmråde

- . - . - RpFareGrense

— — — 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

————— 70 - Felles avkjørsel

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

— — — — 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— 964 - Regulert u-gradgrense

————— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

— — — — Beregnet senterlinje veg

— — — — Byggegrense

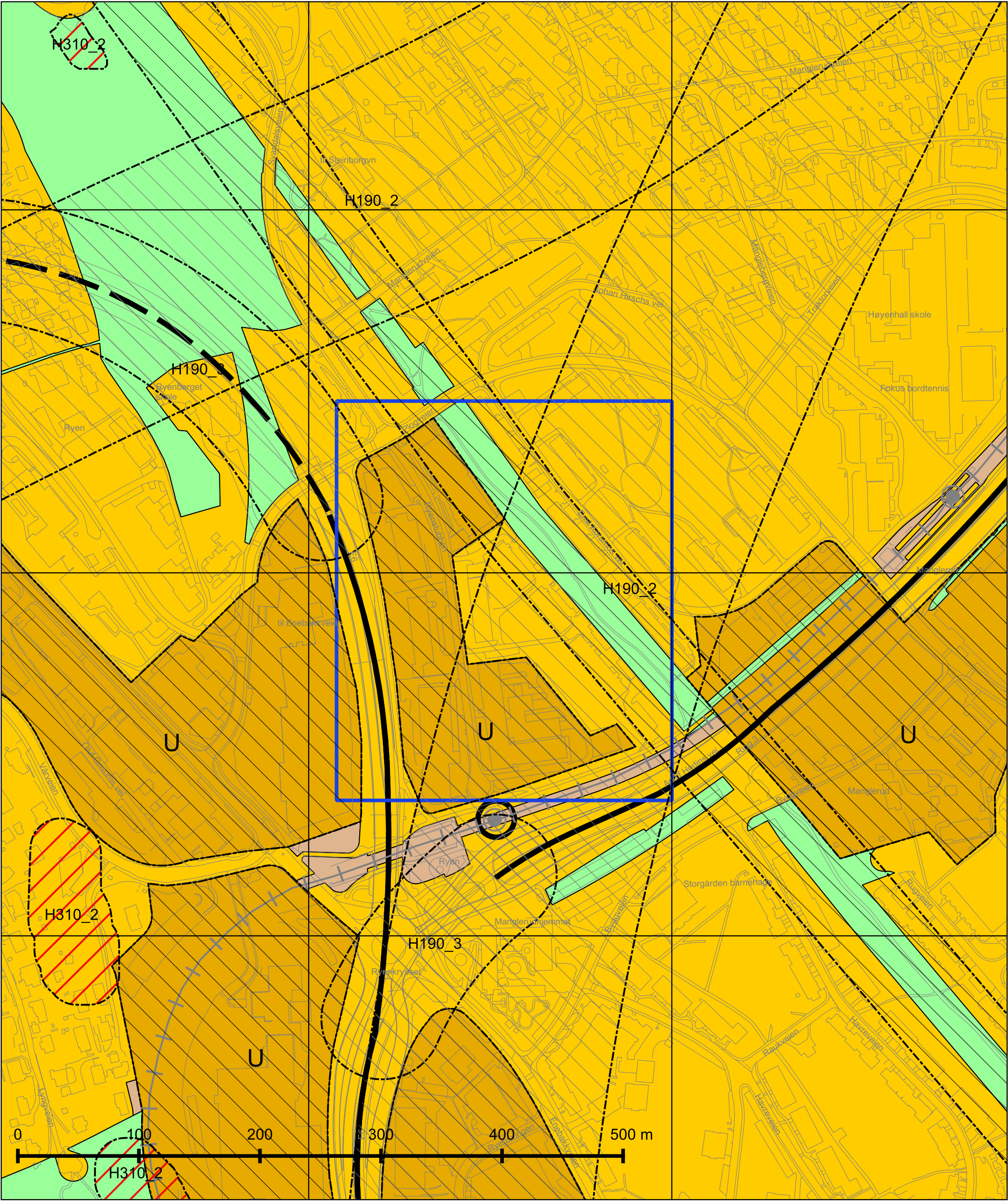
~~~~~ Regulert stoyskjerm

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.05.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 142540/86511551  
Deres ref.: 63976/ MISA@MSEMER

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

## S-4456

Reguleringsplan med reguleringsberstemmelser for Ryenstubben 10 på Ryen. Gnr. 148, bnr. 444, 513 og 8.

**Vedtaksdato:** 22.06.2009

**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten

**Vedtaksdokumenter:** [200803847](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200803847

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RYENSTUBBEN 10, RYEN, Gnr. 148, bnr. 8, 444, 513****§ 1. Avgrensning**

Det regulerede området er vist på plankart merket ABPN-200803847 og datert 16.06.2009.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

Byggeområde - kontor, industri, lager

Byggeområde - kontor, lager

Offentlig trafikkområde - vei

fortau

annet veiareal

Spesialområde - parkbelte

Fellesområde - felles avkjørsel

**§ 3. Byggeområde, Spesialområde – parkbelte**

For arealet vest for snuplass skal reguleringsbestemmelsene i S-3876 gjelde.

For arealet øst for snuplass skal reguleringsbestemmelsene i S-3796 gjelde.

**§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel**

Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 148 bnr. 443, 444, 511 og 513.

**§ 5. Atkomst**

Planområdet skal ha atkomster som vist med piler på plankartet. Byggeområde for kontor, lager, industri kan ha atkomster via snuplass som vist med piler på plankartet.

## S-4543

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ryenstubben 2 som reguleres til bebyggelse og anlegg forretning/kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale/religionsutøvelse).

**Vedtaksdato:** 27.10.2010

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200711958](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200711958

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.





## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RYENSTUBBEN 2, GNR. 148, BNR. 442

### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200711958, datert 02.11.2009 og revidert 03.05.2010.

### § 2. Formål

Området reguleres til bebyggelse og anlegg - forretning/ kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale/ religionsutøvelse).

### § 3. Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 9700 m<sup>2</sup> inkludert arealer under terreng.  
Forretningsarealet skal ikke overstige brutto BRA = 1000 m<sup>2</sup>.

### § 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks gesimshøyder.  
Det skal etableres flatt tak.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp med inntil 3 m over planens viste høyder og med maks. 10 % av underliggende etasje.

### § 5. Utforming

På-/nybygg og utomhusanlegg skal gjennom formspråk og materialbruk utformes med sikte på å etablere en visuell helhet i samspill med eksisterende bebyggelse. Utearealer skal opprettholdes slik som i dag med høy kvalitet, urbant uttrykk og med innslag av grønt og trær.

Fasadene skal være en kombinasjon av pussede fasader, tegl, metallkassetter og glassfasader. Den tilbaketrukne 5. etasjen skal ha glassfasader.

Langs Ryenstubben, i byggets lengde, skal det reserveres et min. 2 m bredt grøntbelte.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

### § 6. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler fra Ryenstubben som vist med piler på planen.

### § 7. Parkering

Dagens parkeringsdekning for bil skal opprettholdes med 58 plasser i parkeringsanlegg syd på tomten. I tillegg tillates 8 plasser på terreng nord på tomten. Minst 5 % av parkeringen skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal etableres i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Ved eventuelt nybygg som erstatter dagens bebyggelse, skal det etableres parkering under terreng.

### § 8. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i 1:200 som viser terrengbearbeiding, avkjørsler, parkering (bil og sykkel), beplantning og gangarealer.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

### § 9. Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drensvann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

### § 10. Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessige og miljømessige minst er likeverdige med fjernvarme.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5236

Ryenstubben 4 Sameiet

## Velkommen til årsmøte i Ryenstubben 4 Sameiet

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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5236>

### 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.

### 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. Endring av vedtekter: Kortidsutleie
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ryenstubben 4 Sameiet

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roar Hagbartsen 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 til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

---

Sak 6

### **Endring av vedtekter: Kortidsutleie**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Lov om eierseksjoner regulerer hvor mange dager i året seksjonseiere kan leie ut sin seksjon til kortidsutleie. Med kortidsutleie mener vi utleie inntil 30 døgn sammenhengende. I utgangspunktet åpner eierseksjonsloven for at 90 dager er maks. Styret ser på dette som en utfordring for bomiljøet og ønsker at det skal innføres en begrensning på 60 dager i Ryenstubben 4.

Følgende skal tilføyes vedtektene:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med- kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### **Forslag til vedtak**

Tillate kortidsutleie 60 døgn per år.

---

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Hagbartsen

### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Karine Navestad
-



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                     |                 |
|-------------|---------------------|-----------------|
| Leder       | Roar Hagbartsen     | Ryenstubben 4   |
| Styremedlem | Gerd Hilde Kvalheim | Ryenstubben 4   |
| Styremedlem | Runa Thoren         | Ryenstubben 4   |
| Varamedlem  | Jan Erik Michaelsen | Torbjørns Vei 1 |

## Valgkomiteen

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [ryenstubben4@styrommet.no](mailto:ryenstubben4@styrommet.no) og Vibbo.

### 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 Ryenstubben 4 Sameiet

Sameiet består av 24 seksjoner.

Ryenstubben 4 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883958292, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148      513

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ryenstubben 4 Sameiet har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID I 2023

Det er avholdt 6 styremøter og en vårdugnad. Styret har hatt flere uformelle møter om forskjellige forhold i sameiet som ikke er protokollført.

Det er kjøpt inn nytt datautstyr til styrerommet og en ny høytrykkspyler med div. utstyr.

Styret har stått for søknad om rehabilitering av heishuset til Oslo kommune - plan og bygningsetaten. Tiltaket som er utført var ikke søknadspliktig ovenfor PBE.

Styret har stått for byggeledelse i forbindelse med rehabiliteringen, samt utført noe grunnarbeid.

Videre er det utført diverse forefallent arbeid med oljing av rekkverker i svalgangene, søppelrydding, klipping av beplantning, utskifting av defekte lysrør og pærer til felles belysning.

Daglig og ukentlige kontroller av fellesarealer, herunder : teknisk rom, bodarealer, søppelrom og utearealer.

Kontroll av tak over blokken, heishus og trappehus.

Diverse håndmåking av snø etter behov.

Tilrettelagt for Norsk Brannvern for kontroll av samtlige leiligheter og fellesarealer.

Foretatt diverse kontroller etter sjekklister i HMS-arbeidet.

Med vennlig hilsen  
Styret

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold ble mer omfattende og dyrere enn budsjett. Det er finansiert med oppsparte midlere (tidligere overskudd)

### 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 605.241.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 171.500 og dette er kun normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ryenstubben 4 Sameiet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET RYENSTUBBEN 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RYENSTUBBEN 4.

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

**SAMEIET RYENSTUBBEN 4**  
**ORG.NR. 883 958 292, KUNDENR. 5236**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 038 744         | 983 832          | 1 036 000        | 1 039 000        |
| Andre inntekter                    | 3    | 29 800            | 60 720           | 28 800           | 28 800           |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 068 544</b>  | <b>1 044 552</b> | <b>1 064 800</b> | <b>1 067 800</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -13 395           | -24 328          | -18 000          | -14 100          |
| Styrehonorar                       | 5    | -95 000           | -90 000          | -100 000         | -100 000         |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -9 173            | -8 737           | -6 500           | -3 500           |
| Andre honorarer                    |      | 0                 | 0                | -20 000          | 0                |
| Forretningsførerhonorar            |      | -64 913           | -62 408          | -70 000          | -68 807          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -12 817           | -12 214          | -15 000          | -15 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -399 668          | -187 034         | -240 000         | -171 500         |
| Forsikringer                       |      | -73 658           | -68 336          | -75 000          | -78 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -206 452          | -173 439         | -200 000         | -241 000         |
| Energi/fyring                      |      | -8 340            | -20 224          | -15 000          | -15 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -151 730          | -157 153         | -145 000         | -145 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -77 644           | -45 592          | -57 500          | -60 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 112 790</b> | <b>-849 463</b>  | <b>-962 000</b>  | <b>-911 907</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-44 246</b>    | <b>195 089</b>   | <b>102 800</b>   | <b>155 893</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 9 629             | 3 248            | 6 000            | 8 500            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>9 629</b>      | <b>3 248</b>     | <b>6 000</b>     | <b>8 500</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-34 617</b>    | <b>198 337</b>   | <b>108 800</b>   | <b>164 393</b>   |

Overføringer:

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Til opptjent egenkapital | 0       | 198 337 |
| Fra opptjent egenkapital | -34 617 | 0       |

**SAMEIET RYENSTUBBEN 4**  
**ORG.NR. 883 958 292, KUNDENR. 5236**

**BALANSE**

|                  | Note | 2023 | 2022 |
|------------------|------|------|------|
| <b>EIENDELER</b> |      |      |      |



**OMLØPSMIDLER**

|                              |    |                |                |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| Restanser på felleskostnader |    | 3 914          | 7 002          |
| Forskuddsbetalte kostnader   |    | 56 219         | 0              |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 8 892          | 30 800         |
| Driftskonto OBOS-banken      |    | 359 096        | 382 256        |
| Sparekonto OBOS-banken       |    | 239 782        | 233 470        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>      |    | <b>667 903</b> | <b>653 528</b> |

**SUM EIENDELER****667 903 653 528****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

|                        |  |                |                |
|------------------------|--|----------------|----------------|
| Opptjent egenkapital   |  | 601 641        | 636 258        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b> |  | <b>601 641</b> | <b>636 258</b> |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |              |              |
|-----------------------------|----|--------------|--------------|
| Annen langsiktig gjeld      | 13 | 3 600        | 3 600        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>3 600</b> | <b>3 600</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                  |  |               |               |
|----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader |  | 7 363         | 7 363         |
| Leverandørgjeld                  |  | 55 299        | 6 307         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |  | <b>62 662</b> | <b>13 670</b> |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****667 903 653 528**

|               |  |   |   |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse |  | 0 | 0 |
| Garantiansvar |  | 0 | 0 |

Oslo, 07.03.2024

Styret i Sameiet Ryenstubben 4

Roar Hagbartsen /s/

Gerd Hilde Kvalheim /s/

Runa Thoren /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 862 344          |
| Kabel-TV                             | 144 000          |
| Diverse                              | 28 800           |
| Parkeringsleie                       | 3 600            |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 038 744</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Parkering KONE             | 28 800        |
| Innflyttingsgebyr          | 1 000         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>29 800</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -13 395        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-13 395</b> |

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 2022/2023, og er på kr 95 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 173.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 817        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-12 817</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -325 111        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -9 876          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 650          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -41 850         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -15 741         |
| Kostnader dugnader                | -1 440          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-399 668</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -125 802        |
| Renovasjonsavgift             | -80 650         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-206 452</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Telefon-/kontormaskiner          | -12 871        |
| Lyspærer og sikringer            | -1 279         |
| Snørydding                       | -39 960        |
| Gressklipping                    | -19 932        |
| Andre fremmede tjenester         | -439           |
| Andre kontorkostnader            | -405           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 758         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-77 644</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 525        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 6 312        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 792          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>9 629</b> |

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 2 000 |
| S5243 strøm 50% 2. halvår                      | 6 892 |

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>8 892</b> |
|-----------------------------------------|--------------|

**NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Depositum garasjer | -3 600 |
|--------------------|--------|

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-3 600</b> |
|-----------------------------------|---------------|

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1081903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

|      |                             |                                                                                               |
|------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018 | Vedlikehold bygg            | Beiset bygget m/utskiftning av tørr panel                                                     |
| 2017 | Oppgradert heis             |                                                                                               |
| 2016 | Bygd sykkel bod og styrerom |                                                                                               |
| 2014 | Maling av oppgangene        |                                                                                               |
| 2012 | Oppgradering av heis        |                                                                                               |
| 2010 | Nye postkasser              |                                                                                               |
| 2006 | Større vedlikeholdsprosjekt | - Svalegang<br>- Tak veranda<br>- Overbygg, glasspartier<br>Samlet investering kr. 519.000,-. |
| 2004 | Beising av hele bygningen   |                                                                                               |

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 5236 Selskapsnavn: Ryenstubben 4 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skarå er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Roar Hagbartsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6    Endring av vedtekter: Kortidsutleie**

Tillate kortidsutleie 60 døgn per år.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7    Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Roar Hagbartsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Eli Karine Navestad





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# HUSORDENSREGLER

## RYENSTUBBEN 4

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 07.09.1995.

Endret på sameiermøtet 26.03.1996

Endret på årsmøtet 27.03.2006

Endret på årsmøtet 16.04.2007

Endret på årsmøtet 13.03.2012

Endret på årsmøtet 15.03.2017

Sist endret på ordinært sameiermøte 19.03.2018.

### 1. INNLEDNING

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

### 2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER

Overdragelse og fremleie skal meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen. Utleier er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

"Videre pålegges eier kr. 1000,- til dekning av nye skilter og diverse andre omkostninger.

### 3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking, boring eller annet støyende arbeide, må ikke finne sted før kl. 08.00 og avsluttes senest kl. 21.00 på hverdager. Slikt arbeide er heller ikke tillatt mellom kl. 17.00 lørdag og kl. 08.00 mandag. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.21.00-08.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiestyrets skriftlige samtykke.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

Oppsetting av levegger/veksthus må godkjennes skriftlig av sameiets styre.

Slå på lysbryteren i entreen når høstmørke kommer, og la det stå på hele vinteren.

### 4. FELLESAREALER

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den sameier som forvolder skaden.

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes fellesomkostningene.

Unødvendig opphold og lek på adkomstgaller, trapper og heis er ikke tillatt.

Sykler sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri.  
Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å male utv. vinduer og vegger, sette opp skilt, montere m.v.  
Eventuelle markiser skal være grå/hvite stripete.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

Kjøring på området forøvrig er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.

Fotballsparking på fellesområdene er ikke tillatt.

## **5. SØPPEL**

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være innpakket.  
Annen avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelhus.

## **6. SKILTING**

Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte styret.

## **7. DYREHOLD**

De som har dyr viser ansvar. Hund skal holdes i bånd på sameiets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes. "Bruk pose"

## **8. GRILLING**

Det er forbudt å grille med trekull på verandaer og i forhavene. Skal det grilles må gass- eller elektrisk grill benyttes.

## **9. PARABOLANTENNER**

Parabolantennar kan kun monteres etter godkjenning og anvisning fra styret.  
Det er ikke tillatt å montere parabolantennar på bygningens fasader eller tak.  
Parabolantennar kan monteres innenfor rekkverket på verandaen eller innenfor skilleveggen på terrassen. Den må ikke være høyere enn rekkverket/skilleveggen.

Eier av seksjonen er ansvarlig for at antennen er forsvarlig montert samt ansvarlig for skade på person eller ting.

Montering skal utføres av autorisert firma.

---

**V E D T E K T E R**  
**F O R**  
**RYENSTUBBEN GARASJELAG**

**Vedtatt på konstituerende sameiermøte 2. oktober 1995.**

**Endret på sameiermøtet 26.03.1996.**

**Endret på sameiermøte 25.03.1999.**

**Endret på sameiermøte 08.04.2003**

**Endret på sameiermøte 16.04.2007**

**Endret på sameiermøte 10.03.2016**

**§ 1**

Sameiets navn er, Ryenstubben garasjelag. Sameiet består av 30 garasjeseksjoner, seksjon nr. 1 av eiendommen G.nr. 148 B.nr. 513 i Ryenstubben 4, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22. mai 1995.

**§ 2**

Formålet med dannelsen av sameiet er å :

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Ivareta andre saker av felles interesse, jfr. § 9.

**§ 3**

Antall biloppstillingsplasser i Ryenstubben 4 og 6 er bestemt av Oslo kommune.

Salg av garasjeplass skal skje innenfor sameiene i nr. 4 og 6, men fortrinnsvis innenfor eget sameie. Kjøper skal stille sin tildelte biloppstillingsplass til rådighet for selger.

Skjer salget fra sameier i nr. 4 til kjøper i nr. 6 eller omvendt, skal selger få tildelt en biloppstillingsplass etter anvisning fra kjøpers sameie.

Utleie av garasjeplass kan kun skje til sameier i Ryenstubben 4 eller 6.

Den tildelte biloppstillingsplass, gjelder kun for 1.stk. motorkjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere annet motorisert kjøretøy mellom dette og garasjeveggen. Det samme gjelder for tilhengere. Funksjonshemmet kan i kortere perioder på besøk hos innehaveren av biloppstillingsplassen, parkere elektrisk rullestol mellom motorkjøretøyet på biloppstillingsplassen og kjørebanelen. Slik parkering må ikke føre til ulempe for andre sameiere.

Innehaver av den enkelte garasjeseksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

Det er forbudt å lade EL-bil i garasjeanlegget fra vanlig stikkontakt. Garasjeplassens eier må derfor installere en godkjent hjemmeladestasjon, før ladning tillates. Legging av fastmontert strømkabel fra eiers egen strømmåler på sameiets målertavle og installasjon av hjemmeladestasjon, skal foretas av autorisert installatør. Denne skal godkjennes av garasjelagets styre, før arbeidet igangsettes.

Installasjon betales i sin helhet av garasjeplassens eier.

#### **§ 4**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet(årsmøtet) med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 8 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

#### **§ 5**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3- tre og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

#### **§ 6**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver garasjeseksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å

gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

## **§ 7**

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av Årsregnskapet med revisors beretning.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 8**

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, 2 - to protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## **§ 9**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§ 10**

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet en styreleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer i to år. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av sameiere/beboere eller representanter for disse, fra Ryenstubben 4 og Ryenstubben 6, med minimum to fra hvert sameie, hvor minst en skal være styremedlem (ikke varamedlem) i garasjelaget. Styrene i Ryenstubben 4 og 6 skal, hvis mulig, være representert i garasjelagets styre.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

## **§ 11**

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 - to styremedlemmer forlanger det.

## **§ 12**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 13**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

## **§ 14**

Eierene av garasje plassene plikter å følge de vedtekter som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.



Meldinger fra styret til garasjeeierene er å betrakte som midlertidige ordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

### **§ 15**

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge garasjeplassen.

### **§ 16**

Vesentlig endring og bruk av garasjeanlegget skal godkjennes av boligsameiet Ryenstubben 4.

### **§ 17**

For øvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

## **ORDENSREGLER**

Sameierene forplikter seg til å holde orden på sin garasjeplass. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen til lagringsplass.

Bruk av anlegget med tilfartsvei o.l. skal ikke være til sjenanse for beboerne. Biler skal ikke stå, hverken i eller i umiddelbar nærhet av garasjen, med motoren igang.

Dører til garasjeanlegget skal holdes låst.

# **VEDTEKTER**

## **FOR**

### **SAMEIET RYENSTUBBEN 4**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 07.09.1995.  
Endret på sameiermøte 08.04.2003, sist endret på årsmøte 08.04.2024

#### **§ 1**

Sameiets navn er, sameiet Ryenstubben 4. Sameiet består av 25 seksjoner, 1 garasjeseksjon og 24 leiligheter av eiendommen G.nr. 148 B.nr. 513 i Ryenstubben 4, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22. mai 1995. Garasjeseksjonen er organisert som eget sameie.

#### **§ 2**

Formålet med dannelsen av sameiet er å :

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta andre saker av felles interesse, jfr. § 9.

#### **§ 3**

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

#### **§ 4**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten dagers varsel.

Sameiere i 1. etasje disponerer et hageareal for hver leilighet, med størrelse på seksjonens bredde og 6 meter ut. Hagearealet skal holdes i god orden. Eiendomsretten til hagearealet er på sameiets hånd.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

## **§ 5**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## **§ 6**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3- tre og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

## **§ 7**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

## **§ 8**

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av Årsregnskapet med revisors beretning.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 9**

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, 2 - to protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## **§ 10**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§ 11**

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet en styreleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer i to år. Styrets leder velges særskilt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

## **§ 12**

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 - to styremedlemmer forlanger det.

### **§ 13**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 14**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

### **§ 15**

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

### **§ 16**

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

### **§ 17**

For øvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

### **§ 18**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Ryenstubben 4 Sameiet

Organisasjonsnummer: 883958292

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Eirik Skarå er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Roar Hagbartsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

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: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Endring av vedtekter: Kortidsutleie

Lov om eierseksjoner regulerer hvor mange dager i året seksjonseiere kan leie ut sin seksjon til kortidsutleie. Med kortidsutleie mener vi utleie inntil 30 døgn sammenhengende. I utgangspunktet åpner eierseksjonsloven for at 90 dager er maks. Styret ser på dette som en utfordring for bomiljøet og ønsker at det skal innføres en begrensning på 60 dager i Ryenstubben 4.

Følgende skal tilføyes vedtektene:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med- kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**Forslag til vedtak:**

Tillate kortidsutleie 60 døgn per år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Roar Hagbartsen (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roar Hagbartsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Eli Karine Navestad (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eli Karine Navestad

Protokollen signeres av:

Møteleder: **Eirik Skarå /s/**

Protokollvitne: **Roar Hagbartsen /s/**



Ved valgene på årsmøtet (og i konstituerende styremøte) har styret fått følgende sammensetning:

|             | Navn                | Adresse                 | Valgt for |
|-------------|---------------------|-------------------------|-----------|
| Leder       | Roar Hagbartsen     | Ryenstubben 4 0679 Oslo | 2024-2025 |
| Styremedlem | Gerd Hilde Kvalheim | Ryenstubben 4 0679 Oslo | 2023-2025 |
| Styremedlem | Runa Thoren         | Ryenstubben 4 0679 Oslo | 2023-2025 |
| Varamedlem  | Eli Karine Navestad | Ryenstubben 4 0679 Oslo | 2024-2025 |