

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Ryenbergveien 52 K, 0196 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 190

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 02.01.2026

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 22387-1209

Referansenummer: RK8069

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i tre, kledd med panel
- Saltak, teknet med takstein

Sammendrag av boligens tilstand – Ryenbergveien 52 K

Boligen er et rekkehus med bruksareal på ca. 55 m², opprinnelig oppført i 1982 og pusset opp i 2018. Generelt fremstår boligen som normalt vedlikeholdt i forhold til alder, men det er avdekket enkelte forhold som kjøper bør være oppmerksom på.

Det er registrert avvik i takkonstruksjonen, hvor det er observert fuktskjolder på undertaket. Dette indikerer tidligere fuktbelastning og gir økt risiko for følgeskader, selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringsdagen. Forholdet ligger innenfor fellesareal, og oppfølging/utbedring er borettslagets ansvar.

Balkong/terrasse var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Det anbefales kontroll når forholdene tillater det. Rekkverkshøyden er målt lavere enn dagens krav, men dette utløser ikke krav om utbedring.

Innvendig fremstår overflater og rom som normalt slitt i forhold til alder. Det er påvist avvik på enkelte innvendige dører, som kan kreve justering eller tiltak.

Badet, som er pusset opp i 2018, har dokumentert membran. Det er registrert mindre bomlyd i enkelte fliser (TG1). Videre er det påvist manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne, samt noe begrenset ventilasjon. Det anbefales å øke spalten under dørraket for å bedre lufttilførselen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkkenet fra 2018 fremstår med normal bruksslitasje og er vurdert til TG1. Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og ventilasjon er i hovedsak fra 2018 og vurdert ut fra alder og visuell kontroll, uten påviste akutte avvik. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert og det anbefales generell el-kontroll av fagperson.

Oppsummert fremstår boligen i hovedsak i forventet stand etter alder og oppgraderinger, men med enkelte avvik og risikoforhold – særlig knyttet til takkonstruksjon (fellesareal),

ventilasjon på bad og manglende lekkasjeindikasjon fra innebygget systerne. Kjøper bør ta høyde for disse forholdene og følge anbefalingene i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

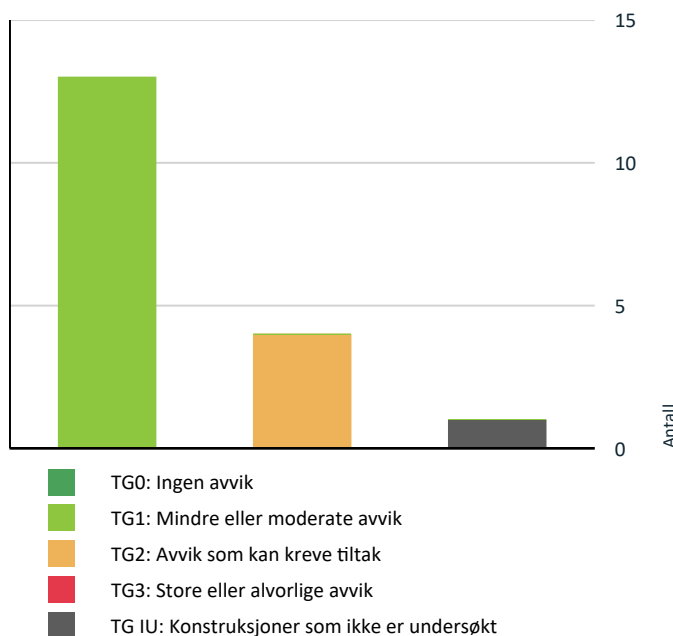
Det foreligger kun byggemeldte tegninger for Ryenbergveien 58. Planløsningen i Ryenbergveien 56 fremstår som tilsvarende, men da det ikke foreligger korrekte tegninger for gjeldende bolig, kan faktisk bruk og planløsning ikke verifiseres fullt ut. Tegningene for nr. 58 er derfor lagt til grunn som referanse ved vurdering av eventuelle bruksendringer i nr. 56. Det kan imidlertid ikke gis garanti for at det ikke foreligger avvik.

Ved befaring er det registrert følgende avvik fra fremlagte tegninger:
Vindfang er fjernet til fordel for større entré.

Takstingeniørens vurdering er basert på visuell befaring og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Spalten under dørbladet fremstår noe smal, og det anbefales å øke åpningen til minimum ca. 15 mm for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet og bedre funksjon på ventilasjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1982

Tilbygg / modernisering

2018 Ombygging Selger opplyser om at hele boligen ble pusset opp i 2018 av håndverkere

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.

Gangbart gulv på loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

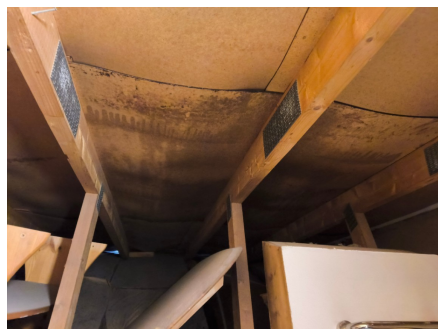
Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.

Styret er ansvarlig for utbedring av fellesarealer.



TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2017

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 5 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,1 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Styret er ansvarlig for utbedring av fellesarealer slik som tak, vegger, vinduer etc. Disse er derfor ikke omtalt i rapporten med unntak av avvik som er oppdaget ved visuell kontroll

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevel kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Det er enkelte sprekker mellom vegg og himling på vintertid. Dette skyldes naturlige bevegelser i bygget og må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Panelovner

Varmekabler på badet

Varmefolie i entréen

Romhøyde:

Det er målt 2,37 meter i stuen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i regi av eier i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon på membran

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er registrert mindre bomlyd i enkelte fliser. Det er ikke observert oppsprukne fuger eller tegn til løse fliser. Forholdet vurderes derfor til TG1. Dersom fugene sprekker opp, kan utbedring bli nødvendig.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

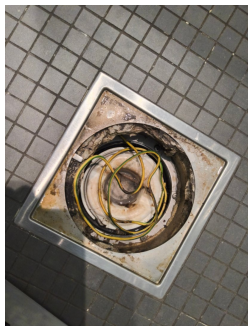
Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2018

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

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket kan utbedres ved å borre et hull i sisternekassen under toalettet så nære guvet som mulig. Hullet bør ha en diameter på minimum 20 mm

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Meknisk

Tilluft: Via spalte under dørbildet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Spalten under dørbildet fremstår noe smal, og det anbefales å øke åpningen til minimum ca. 15 mm for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet og bedre funksjon på ventilasjonen.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.

Oppvaskkum av kompositt med et greps blandebatteri

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018

Produsent innredning: Kvik

Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

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

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

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: avtrekk til friluft

Tilluft: Via ventil i vinduene

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder: 2018

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

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



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

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

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken

Tilluft: Ventil i ytterveggene

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

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

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2018
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør og waterguard
Plassering: Bod i leiligheten
Understøttelse: Bjelkelag.

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

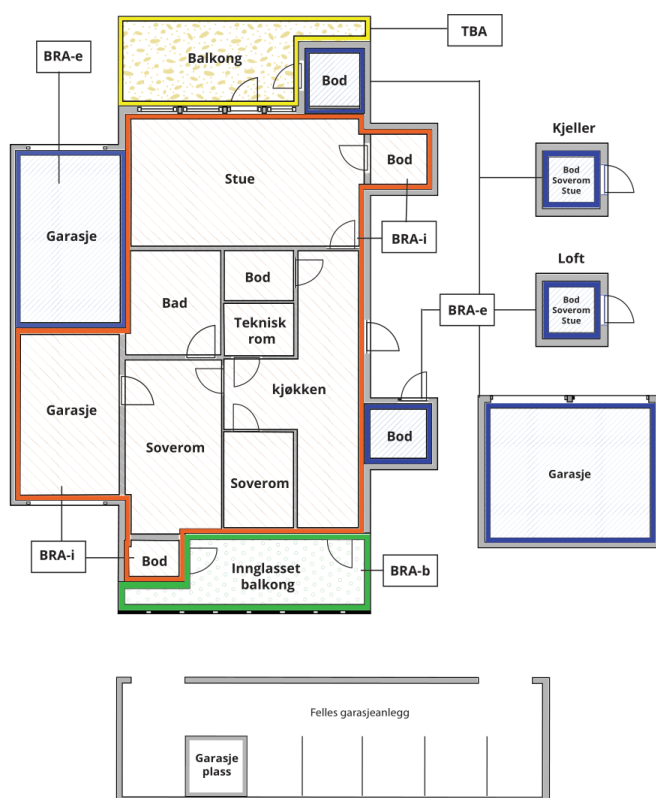
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55			55	5
SUM	55				5
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, bod	Utebod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på svalgang. Bodene er ikke målbar da takhøyde er under 1,90 meter.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun byggemeldte tegninger for Ryenbergveien 58. Planløsningen i Ryenbergveien 56 fremstår som tilsvarende, men da det ikke foreligger korrekte tegninger for gjeldende bolig, kan faktisk bruk og planløsning ikke verifiseres fullt ut. Tegningene for nr. 58 er derfor lagt til grunn som referanse ved vurdering av eventuelle bruksendringer i nr. 56. Det kan imidlertid ikke gis garanti for at det ikke foreligger avvik.

Ved befaring er det registrert følgende avvik fra fremlagte tegninger:
Vindfang er fjernet til fordel for større entré.

Takstingeniørens vurdering er basert på visuell befaring og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Cathrine Wallenius Abramowski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	190		0	3957.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ryenbergveien 52 K

Hjemmelshaver

Væringkleiva Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VÆRINGKLEIVA BORETTSLAG	955206517			Abramowski Cathrine Wallenius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

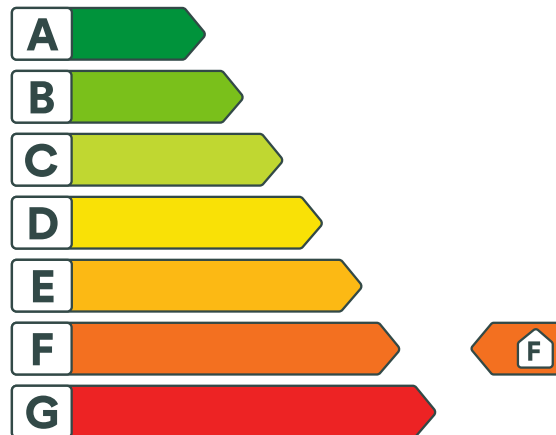
Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.



Adresse Ryenbergsveien 52K, 0196 OSLO	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-243746
Byggeår 1982	Byggningsnummer 80890680
Gårdsnummer 236	Bruksnummer 190
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Bygningsinformasjon

Bygningstype Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Areal 55 m²	Bruttoareal 55 m²
Ventilasjonsstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

281 kWh/m² per år

Energikarakter

F

Beregnet levert energi i lokalt klima

281 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Ryenbergveien 52K, 0196 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.12.25 Side 1 av 2

Væringkleiva Borettslag	Vår ref.: 725/4	Fødselsdato eier: 07.04.1986
Ryenbergsveien 52 A-M	Type: Borettslag tilknyttet	
0196 OSLO	Eiere: Cathrine Wallenius Abramowski	
Organisasjonsnr: 955 206 517	Andelsnr: 4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 343,13

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	462
	Felleskostnader drift	2 215
	Dugnadstillegg	72
	Renter felleslån	355
Tilleggsytelser:	Internett tillegg	239,13

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	3 542
Felleskostnader:	Avdrag felleslån		462
	Felleskostnader drift		2 364
	Dugnadstillegg		72
	Renter felleslån		355
Tilleggsytelser:	Internett tillegg		289

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	84 726	Gjeld siste årsoppg.: 88 577
Klient ajourf. lån:	4 229 600,21	Klient gj. s. årsoppg.: 4 421 881

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16364101183, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.12.2025: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 10.12.2025: 4 229 600

Andel av saldo: 84 726

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marita Nakken
Adresse: Ryenbergveien 58 F
Postnr/-sted: 0196 OSLO
Telefon: Mob.: 97526311
E-post: styret@vaeringkleiva.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	36 460	Gjeld:	88 577	Andre inntekter:	1 780
		Utgifter:	5 159		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	174 900
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 236/190
Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.12.25 Side 2 av 2

Væringkleiva Borettslag	Vår ref.: 725/4	Fødselsdato eier: 07.04.1986
Ryenbergveien 52 A-M	Type: Borettslag tilknyttet	
0196 OSLO	Eiere: Cathrine Wallenius Abramowski	
Organisasjonsnr: 955 206 517		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6232
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	77500115
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.11.1982
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.

Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og september måned.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Styret er ansvarlig for tildeling av parkeringsplasser. Det er ladeplasser for elbil i borettslaget som styret fordeler etter venteliste.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter for Væringkleiva Borettslag

org nr 955 206 517

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9- 2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9- 6 Stemmerett og fullmakt

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

9- 7 Vedtak på general for samlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLØVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11- 2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER - DUGNADSAVGIFT - PARKERINGSBESTEMMELSER

VÆRINGKLEIVA BORETTSLAG - HUSORDENSREGLER

1.1 - INDRE VEDLIKEHOLD

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

1.2 YTRE VEDLIKEHOLD

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

2 - BOREGLER

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

Alt støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 21.00. Bruk av instrumenter, stereo etc. eller utføring av andre ting som kan virke "støyende" skal varsles på forhånd til naboer.

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

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

Brudd på disse regler kan medføre at leietaker nektes å holde dyr i borettslaget.

- c) Lifting og risting av tepper fra verandaer/vinduer er ikke tillatt.
- d) Sykler, ski, kjelker, barnevogner etc. skal ikke plasseres på gårds plass, trapper, svalgang, gangveier etc., men plasseres i sykkelbod.
- e) Innkjøring og parkering på gangveier, uten nødvendig av-/pålessing, er forbudt.

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

3 – PARKERINGSBESTEMMELSER

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

4 – ORDENSREGLER FOR PARKERINGSPLASSENE

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

6 – GENERELT

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grendahuset i Utsikten 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sverre Solhaug Gulliksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sette opp en utebod på gavelvegg 54F

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

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

Vedtak:

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

5.2 Pergola 54C

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

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

Se vedlagt skisse

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

To styremedlemmer, Bjørnar Luteberget og Anita Wold er på valg i år. Det tredje

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

Vedtak:

Valgt ble: Oddmund Gustavsen for 2 år.

Valgt ble: Anita Wold for 2 år.

Valgt ble: Nina Johnsrud for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Som varamedlem for 1 år velges:

Valgt ble: Inge Tunheim for 1 år.

Valgt ble: Bjørnar Luteberget for for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styret

Nytt styre består av:

Styreleder Marita Nakken (2024-2026)

Styremedlem Anita Wold (2025-2027)

Styremedlem Oddmund Gustavsen (2025-2027)

Styremedlem Nina Johnsrud (2025-2027)

Varamedlem Inge Tunheim (2025-2026)

Bjørnar Luteberget 2025-2026)

Protokoll for Væringkleiva Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Sverre Solhaug Gulliksen (sign.)	29.04.2025



INNKALLING 2025

Væringkleiva Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Grendahuset i Utsikten 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Væringkleiva Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Sette opp en utebod på gavelvegg 54F

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

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

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

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

5.2 Pergola 54C

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

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

Se vedlagt skisse

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets forslag til nytt styre:

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

Oddmund Gustavsén

Adresse: Ryenbergveien 54E

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

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

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

Anita Wold

Adresse: Ryenbergveien 52C

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

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

Nina Johnsrud

Adresse: Ryenbergveien 54D

Manda.t: Velges som styremedlem for 2 år

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Som varamedlem for 1 år velges:

1. Inge Tunheim
2. Bjørnar Luteberget

Styrets innstilling: Som varamedlemmer for 1 år foreslår styret følgende kandidater:

1. Inge Tunheim

Adresse: Ryenbergveien 52F

Begrunnelse: Inge har stått som vare det siste året. Inge flyttet inn i borettslaget i 2021. Han har syv års erfaring som styremedlem fra forrige borettslag han bodde. Han er interessert i å være vara og ønsker å bidra til felleskapet på en god måte.

2. Bjørnar Luteberget

Adresse: Ryenbergveien 58E

Begrunnelse: Bjørnar har sittet i styret de siste fire årene og bodd i borettslaget siden 2017. Han har opparbeidet seg god kunnskap om borettslaget og borettslagets oppgaver. Han ønsker å fortsette som varamedlem

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: styreleder velges som delegat

Styrets innstilling: styreleder foreslås som delegat

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Væringkleiva Borettslag

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

Balanse 2024 Væringkleiva Borettslag

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

Balanse 2024 Væringkleiva Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Marita Nakken
Styreleder

Bjørnar Luteberget
Styremedlem

Anita Wold
Styremedlem

Kristian Lund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder bruksoverlating, rådgivning, fakturet eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

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

Resultat og balanse med noter for Væringkleiva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Væringkleiva Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Væringkleiva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Væringkleiva Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Væringkleiva Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Årsberetning fra styret for 2024/2025

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

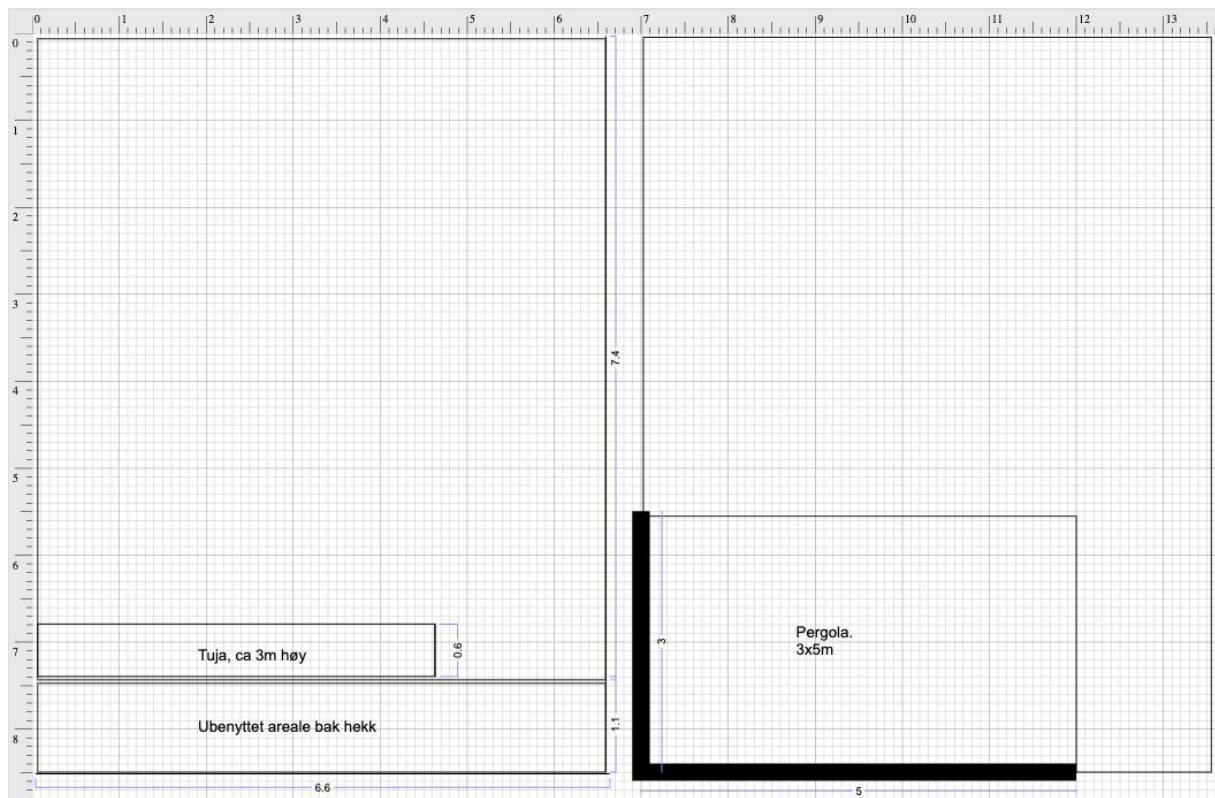
Borettslaget har en egen lukket gruppe på Facebook, Væringkleiva Borettslag som er for beboerne i borettslaget. Her legger vi ut relevant informasjon og påminnelser. Viktig informasjon vil bli lagt i postkassene som tidligere.

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

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling!

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025





REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

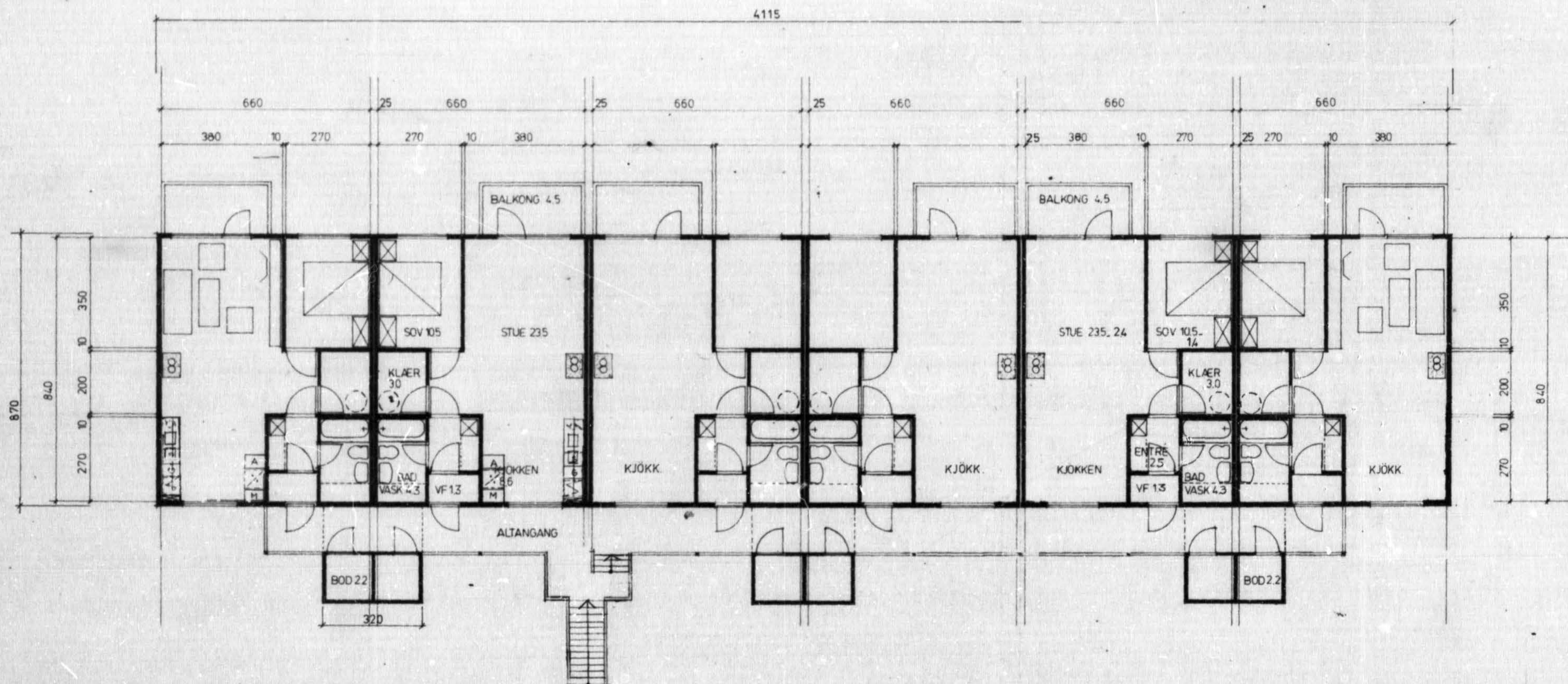
Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



GULL LYSNINGSKONTROLL
MOTTATT
9. NOV. 1981

11

D	29.10.81	FJERNET MODULINNE I PLAN	67
C	19.6.81	TYKK. AV VEG, I BAD ENR. BAD OG V.F. ENDR.	W.F.
B	10.6.81	TRAPP ENDR. OG KJÖKK. INNE	W.F.
A	11.3.81	ENDRET ADRESSE	67
UTG	DATO	RETTelser	SIGN
		KONOWSGT. 67	SIBO
		PLAN 2 ETG	
ARKITEKTKONT. STORGT.49 OSLO TEL. 200535		PROS.J.NR. 15037	TEGN.NR. 0040
		MÅL 1:100	DATO 12.02.81
		TEGN. DC	KONTOR

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

Arbeidet er **Ventilasjonsanlegg (81/758)**

Arbeidets adresse **Byenbergsveien 52, hus 1**

Matr.nr.

J. **81/3932**

Byggherre

Væringskleiva brl.
v/ BBL, USBL
Storgaten 49
OSLO 1

Ansvarshavende

byggsmelder

G. Block Watne A/S
Søndreveien 1

OSLO 3

KLH/BS

Dato

19.mars 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

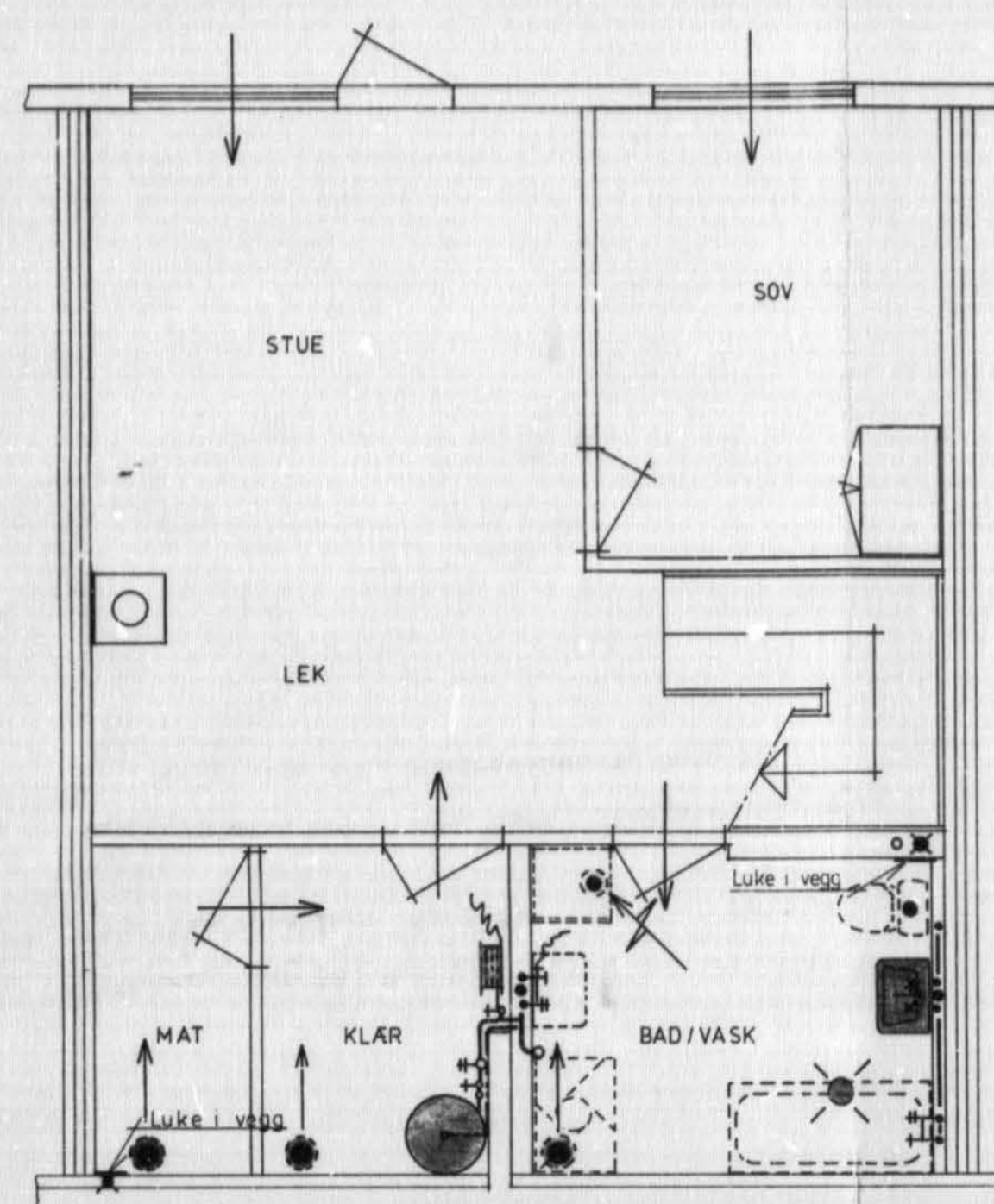


Bygningsinspektør

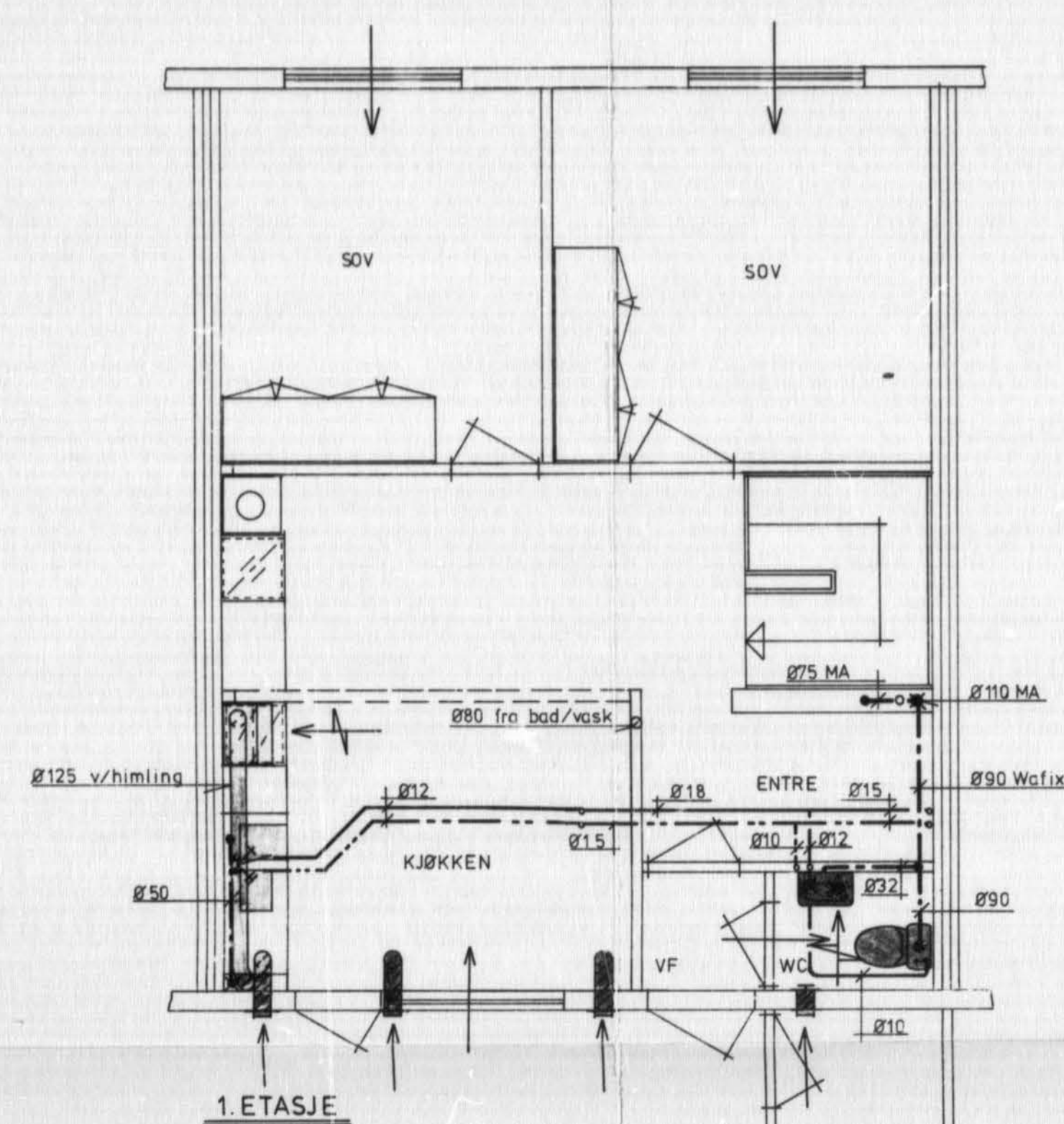
Kjell L. Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

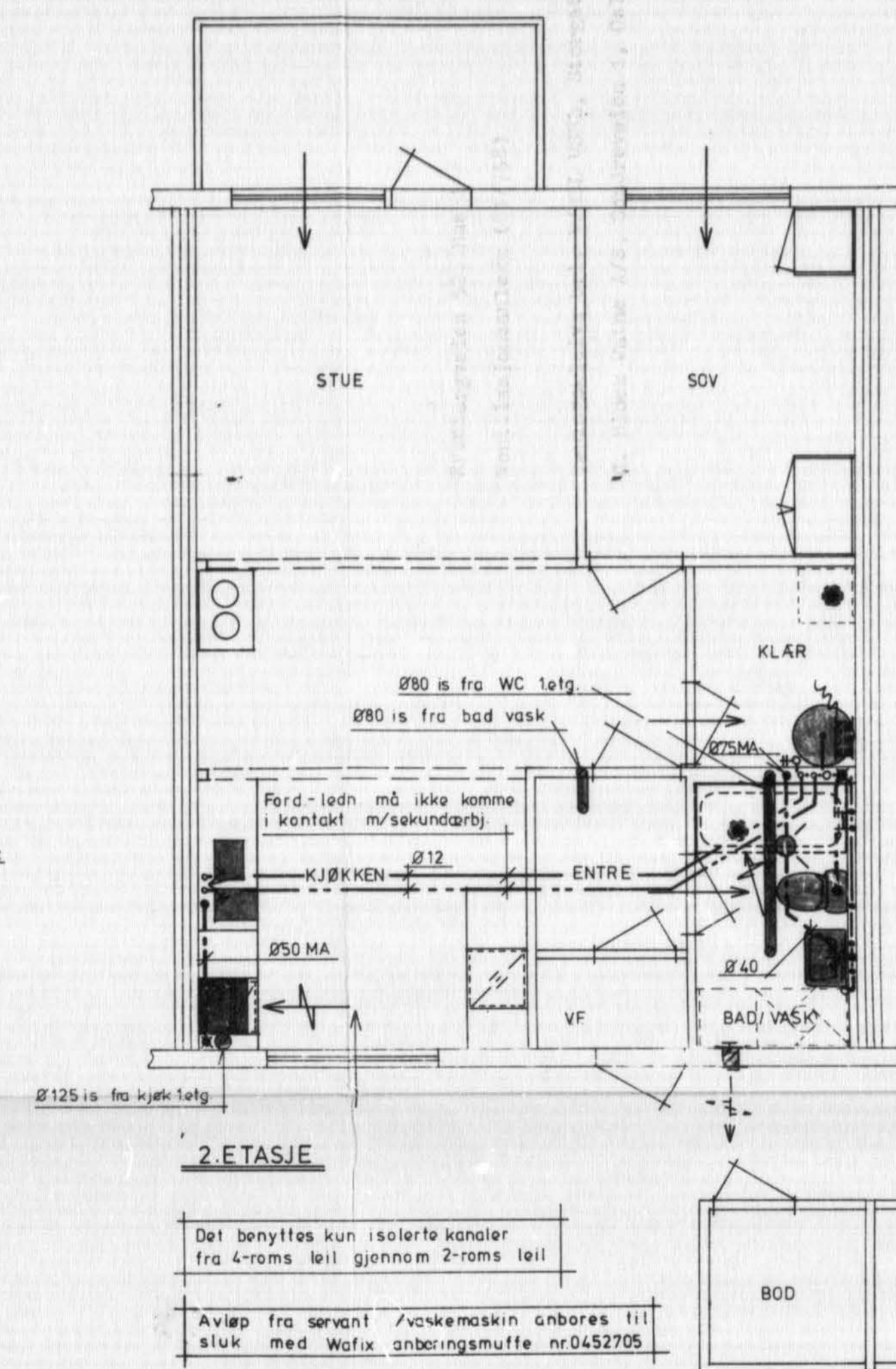
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



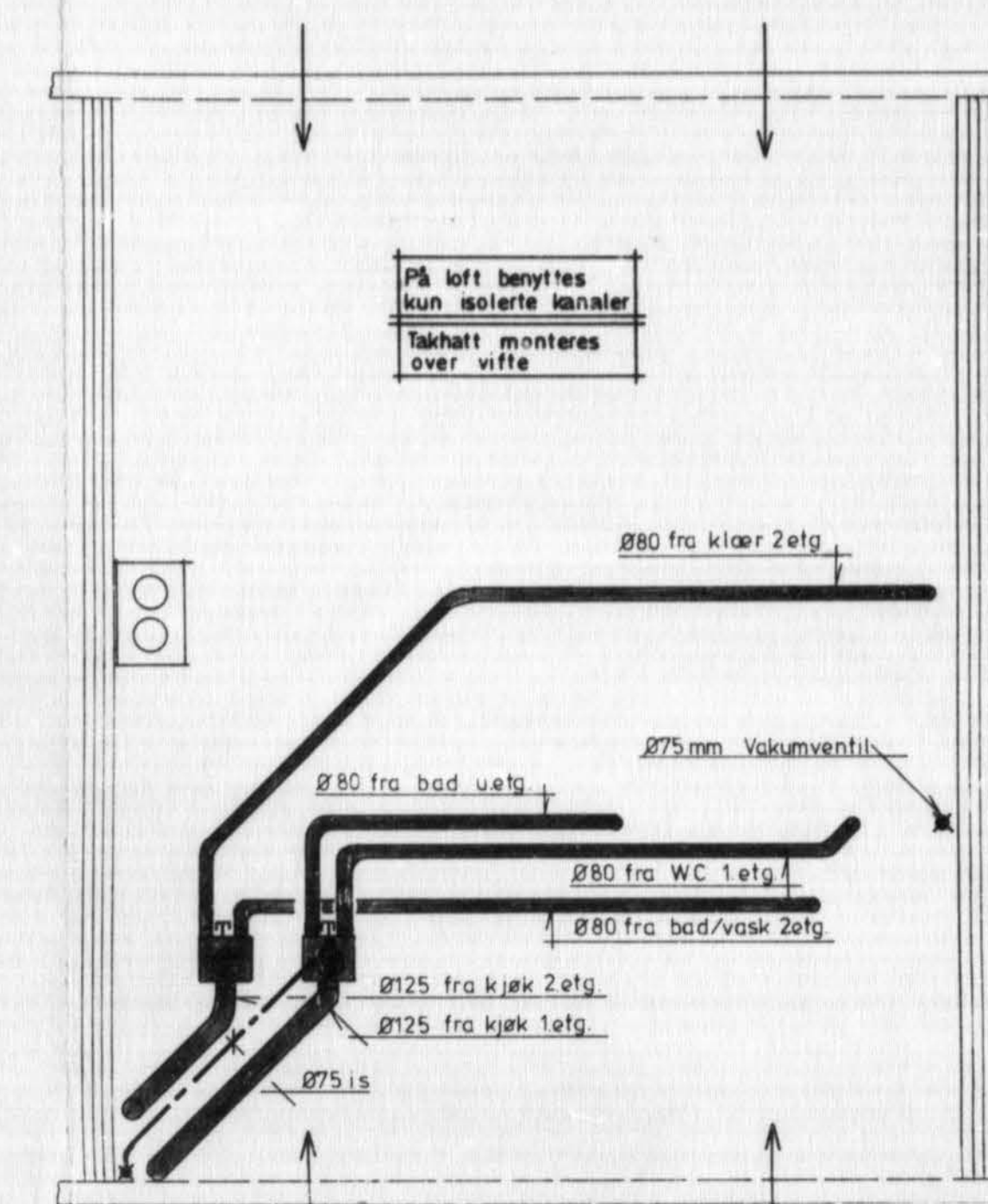
U. ETASJE



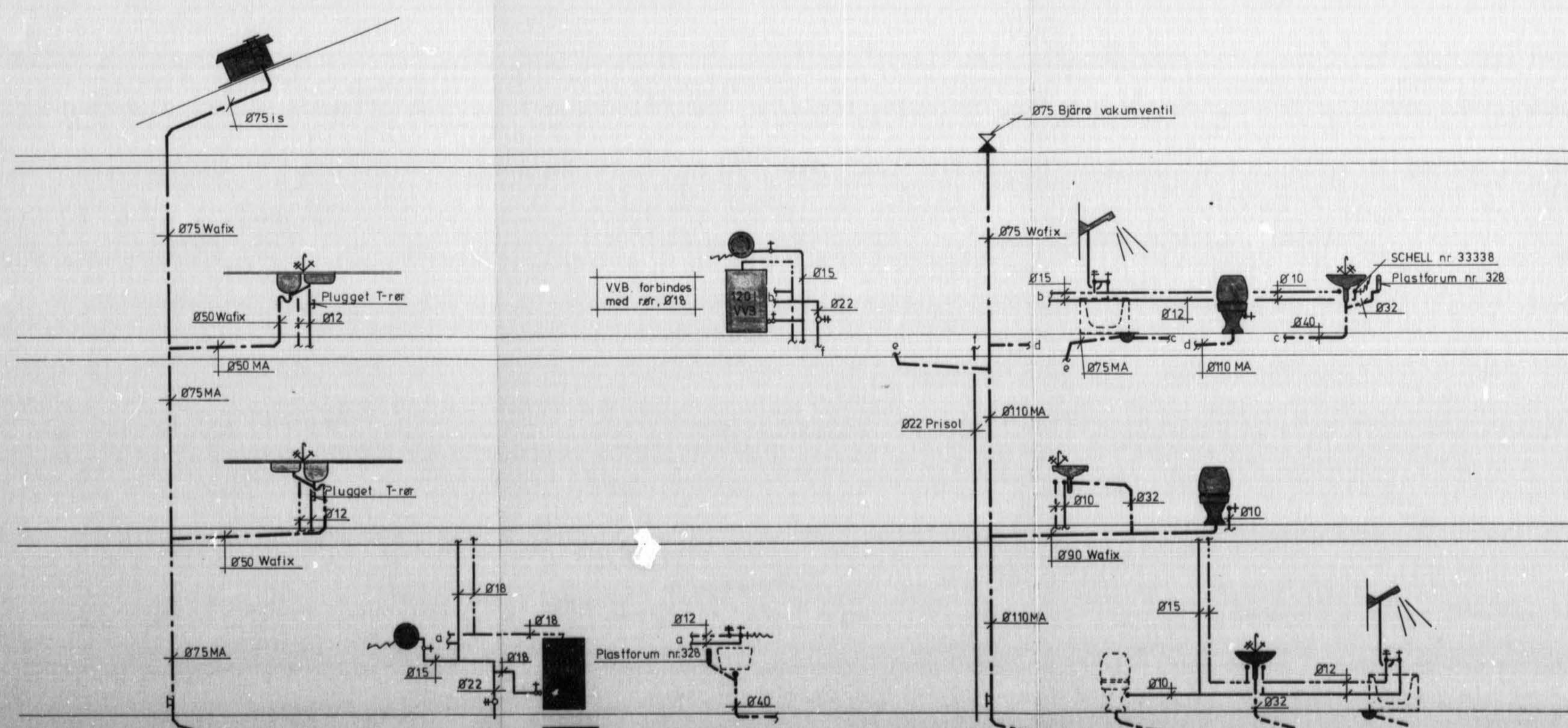
1. ETASJE



2. ETASJE



LOFT



Pil i vindu: Spalteventil i karm
Pil i dør: Spaltereder

REV	REVIDERENGEN GJELDER	T/F	LISTE	SIGN	DATO
BYGGHERRE SIBO					
BYGGEPASS RYENBERGVN 52					
	Vent. & San. Anlegg.				
	HUS 2				
TEGN. A.K.	ERST. FORVAV				
GOOKJ.	PROJEKT NR.				
MÅL 1:50	ARBEID NR.				
DATO 2.10.81	K-11322				
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider som G. Block Watne A.s. lide medvirker i.					