

EKEBERGSKRENTEN

Ryenbergveien 52K

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Ryenbergveien 52K.
Foto: Joakim Karlsen.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 850 000,-

OMKOSTNINGER
18 745,-

TOTALPRIS
4 953 471,-

FELLESKOSTNADER
3 542,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 84 726,-

FELLESFORMUE
36 460,-

BRA-I/BRA TOTAL
55/55 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BYGGEÅR
1982

ENERGIMERKING
F - Oransje

TOMTEAREAL
3957.5 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

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



Smakfull og innflytningsklar 2-roms i hyggelig småhusbebyggelse | Balkong og herlig utsikt | Oppusset 2018

Velkommen til Ryenbergveien 52 K!

En nydelig 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten. Her bor du i et rolig og tilbaketrukket område, med kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsområder, Kværnerbyen og Oslo sentrum. Leiligheten ble pusset opp i 2018 og fremstår i dag som meget tiltalende med farger og innredning i en lys og tidløs stil. Planløsningen inneholder kjøkken og stue i åpen løsning, med utgang til balkong. Ett romslig soverom, lekkert bad, innvendig bod og praktisk entré. Mulighet for leie av p-plass i borettslaget*

Høydepunkter:

- Stilrent kjøkken fra Kvik, integrerte hvitevarer
- Toppetasje i hyggelig småhusbebyggelse
- Balkong på ca. 5 kvm med nydelig utsikt og ettermiddagssol gjennom sommerhalvåret
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Pipeløp



2-roms andelsleilighet med meget attraktiv og sjelden god beliggenhet i sjarmerende Ekebergskrenten.



Leiligheten ble pusset opp i 2018 og fremstår som svært moderne, med en gjennomført fargepalett og innredning.



Fra oppholdsrommet er det utgang til balkong, som vil fungere som en naturlig forlengelse av boligen.





Balkongen er på ca. 5 m² og har gode solforhold fra ettermiddag til kveld gjennom sommerhalvåret.



Her er det plass til en koselig
sittegruppe.



Boligen ligger noe hevet i terrenget, noe som gir en luftig og flott utsikt fra balkongen.



Gjennomgående parkett og malte, slette overflater gir et helhetlig og tidsriktig uttrykk.



Kjøkkeninnredningen i L-form fungerer som en naturlig avgrensning av sonen mot stuen.





Alle hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap er integrert i innredningen.



Løsningen uten overskap bidrar til et luftig og moderne uttrykk på kjøkkenet.



Høyskap fra gulv til tak gir rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har integrert stekeovn.





Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord.



Rommet har også plass for en ønsket garderobeløsning.

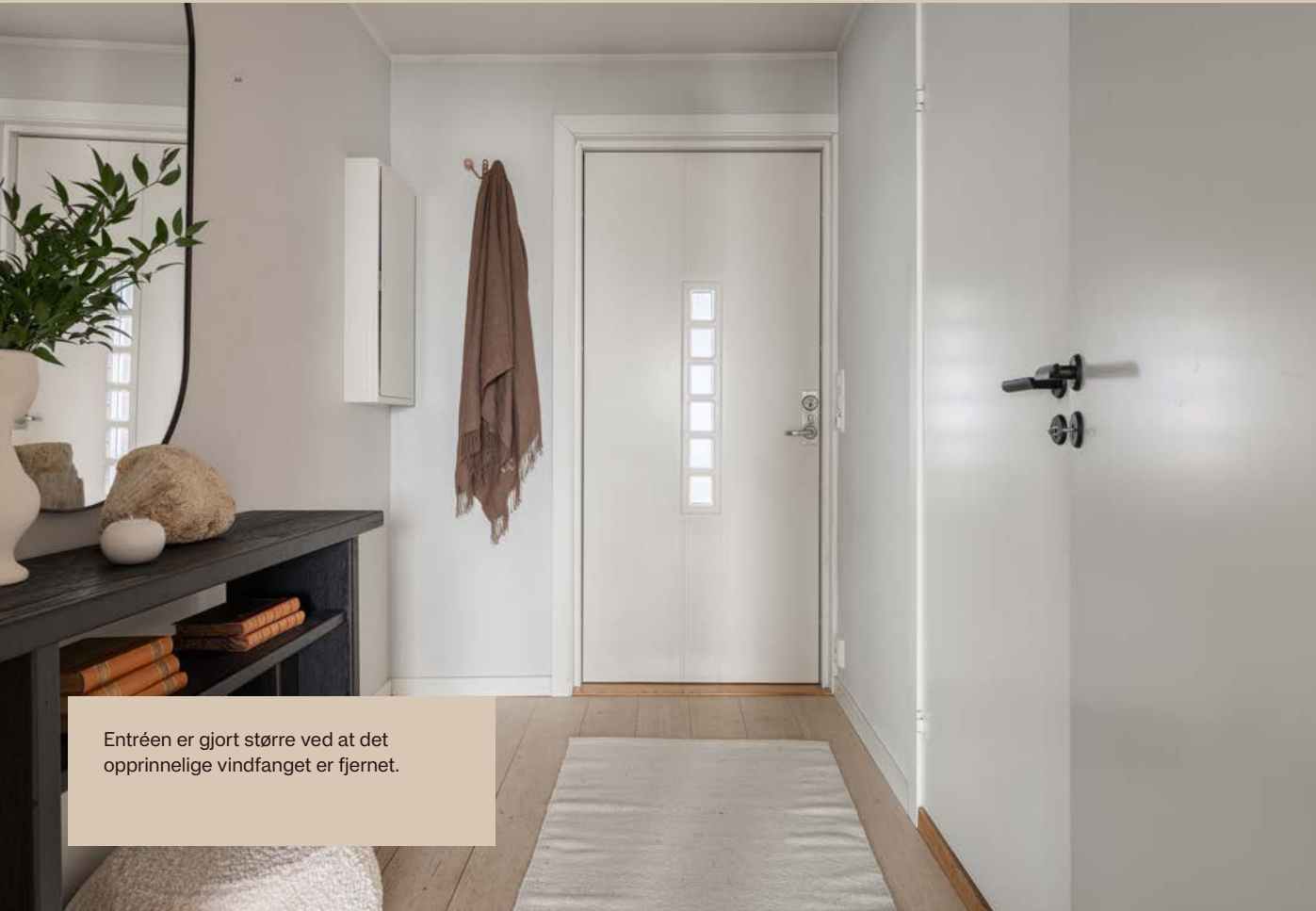


Badet ble pusset opp i 2018 og har et moderne uttrykk med vegghengt toalett og flislagte overflater.





Den romslige entréen har varmefolie i gulvet for en behagelig velkomst.



Entréen er gjort større ved at det opprinnelige vindfanget er fjernet.



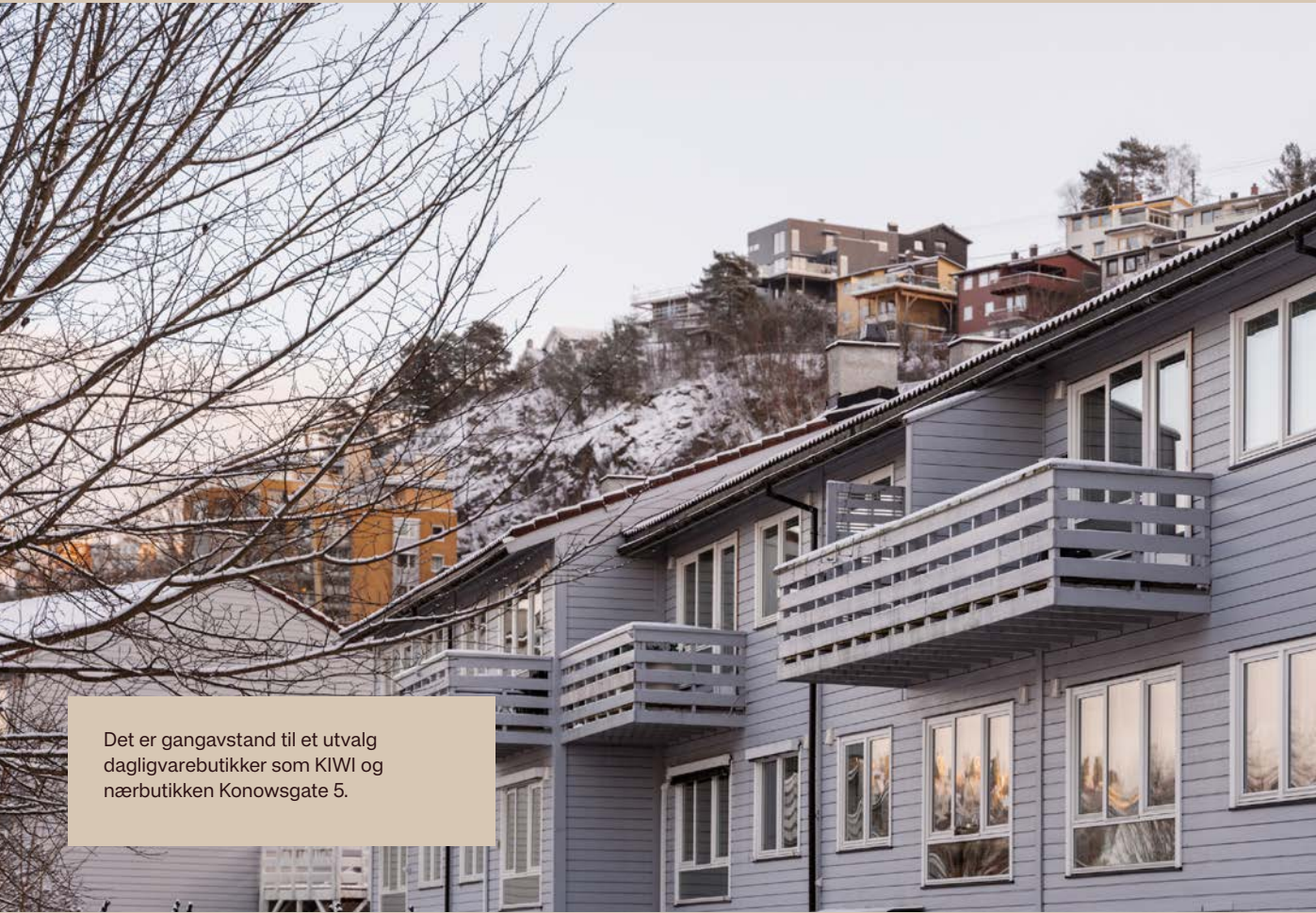
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med en varmtvannsbereder fra 2018 på 200 liter.

Velkommen hjem!





Her bor du i et rolig og tilbaketrukket, med kort avstand til flotte rekreasjons-områder, Kværnerbyen og Oslo

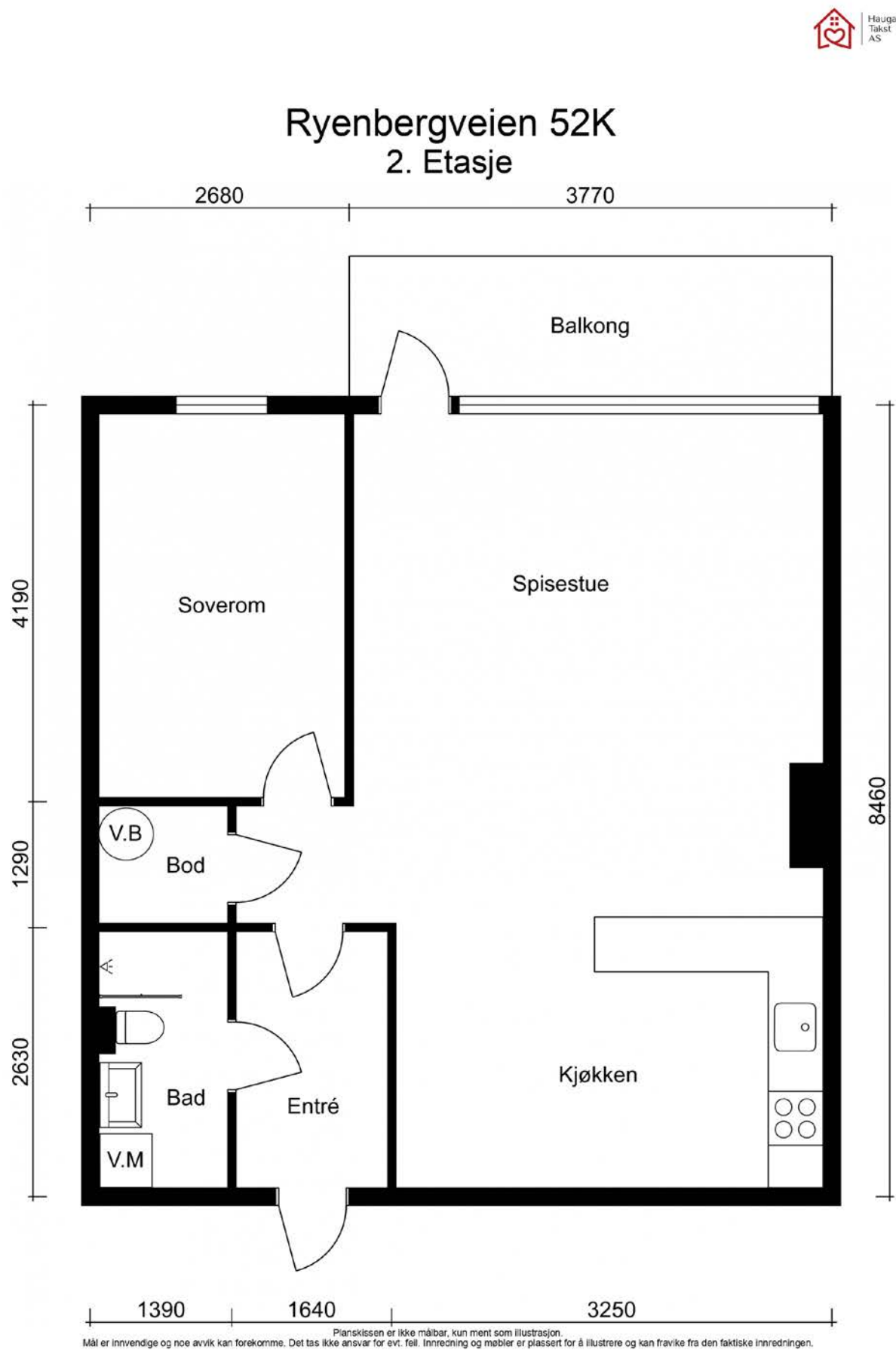


Det er gangavstand til et utvalg dagligvarebutikker som KIWI og nærbutikken Konowgate 5.



Kollektivtilbudet er godt, og det er mulighet for å leie parkeringsplass i borettslaget.

Plantegning



RYENBERGVEIEN 52K

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 850 000,00 (Prisantydning)

84 726,00 (Andel av fellesgjeld)

4 934 726,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 355,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 445,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

18 745,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 944 171,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 953 471,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 953 471

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 542,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene per 10.12.2025 er på kr. 3 343,13. Felleskostnadene øker til kr. 3 542 fra og med 01.01.2026.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Avdrag felleslån: kr. 462,-
- Felleskostnader drift: kr. 2 364,- *
- Dugnadstillegg: kr. 72,-
- Renter felleslån: kr. 355,-
- Tilleggsytelser:, internett tillegg: kr. 289,-

* Felleskostnadene inkluderer bl.a. lønnskostnader, div. honorarer, drift-/ og energikostnader, kommunale avgifter og renovasjon, reparasjon og vedlikehold, TV/brebånd og forsikring.

Styret informerer om at det også er varslet en økning i kostnadene for internett, som faktureres gjennom felleskostnadene. Opplysningene er gitt av USBL. Den økte kostnaden fremgår ikke av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 84 726 pr. 10.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 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)

Sikringsordning

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Informasjon gitt av styre er at TV-pakke er ikke en del av den kollektive avtalen, men et tillegg beboer kan tegne avtale med direkte hos Telia.

Telia er leverandør av internett. Internetttilgang faktureres via felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 36 460 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 468 362(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 5 873 447(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv og rolig beliggenhet i Ekebergskrenten, et veletablert, barnevennlig og stadig mer ettertraktet område med nærhet både til natur, kultur og byliv. Her bor man i grønne omgivelser med meget gode solforhold, kun et steinkast unna flotte tur- og rekreasjonsområder som Ekebergskogen, Middelalderparken, Ruinparken og Svartdalsparken. Ekebergsletta ligger også i kort avstand og byr på et unikt mangfold av aktiviteter gjennom hele året, inkludert lysløyper, turstier, fotballbaner, ridesenter, husdyrpark, minigolf og den kjente skulpturparken.

Området har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling med nye byområder som Sørenga, Bjørvika, Barcode og Kværnerbyen. Fra boligen når du sjøfronten i Bjørvika og Sørenga på 15–25 minutters gange, hvor du kan nyte både restauranter, kulturtilbud og bystrand. En tur langs Havnepromenaden tar deg videre mot Operaen, Akershus festning, Aker Brygge og helt til Tjuvholmen.

Ekebergskrenten er et område med stor historisk verdi, preget av både moderne arkitektur og eldre bebyggelse – blant annet Arctanderbyen, Norges eldste haveby, og kulturminner fra bronsealderen med helleristningsfelt som er 3–4000 år gamle. Dette gir nabolaget en helt særegen sjarm og identitet.

Det er gangavstand til Ekeberg skole og flere barnehager, samt et utvalg dagligvarebutikker som KIWI Kværnerbyen og nærbutikken Konowsgate 5 som har PostNord i butikk samt søndagsåpent. Større kjøpesentre som Manglerud senter, Bryn senter og Lambertseter senter tilbyr alt av servicetilbud, inkludert apotek, vinmonopol, frisør, bibliotek, kino og helsetjenester.

Kollektivtilbudet er svært godt. Buss stopper like ved og tar deg til Jernbanetorget på ca. 10 minutter, med hyppige avganger særlig i rushtiden. I tillegg er det kort vei til T-bane på Ryen og trikk fra Oslo Hospital.

Alt i alt byr beliggenheten på en sjelden kombinasjon av naturnære omgivelser, historisk sjarm og nærhet til byens mest spennende utviklingsområder. Et perfekt sted for deg som ønsker et rolig og grønt nabolag uten å gi slipp på nærheten til sentrum.

Parkering

Parkeringsplass følger ikke med leiligheten ved salg.

*Styret har informert om at de disponerer parkeringsplassene i borettslaget. Per i dag (begynnelsen av januar) er det ingen venteliste, blant annet fordi ikke alle beboere har bil. Det kan dog ikke garanteres at det ikke er venteliste når overtagelsen finner sted. Dersom en ny beboer har el-bil, kan det leies parkeringsplass med ladeboks. Leiekostnaden er for øyeblikket 220 kroner per måned. I tillegg må beboer etablere et ladeabonnement hos Elaway, som per nå koster 79 kroner per måned. Strømkostnader for ladning kommer i tillegg. For beboere som kun har behov for en ordinær parkeringsplass uten lademulighet, er det per i dag ingen leiekostnad. Ny beboer kan kontakte styret for tildeling av plass.

Utover dette gjelder beboerparkering sone C i område, men kun ned mot sentrum. Parkering takstgruppe 2300.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3957.5 m²

Eiet tomt på 3 957,50 kvm som tilhører borettslaget. Pent

opparbeidet med plenarealer, busker og diverse beplantning. Felles lekeplasser og grillplass. Asfalterte internveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og iht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Tilbakemelding fra ferdigattest.net hvor dokumenter er bestilt fra 11.12.25 ligger vedlagt i vedleggsmappen. Vedrørende byggemeldte tegninger skriver de: " Ingen hovedsak. Vedlagt tegninger fra ventilasjonsanlegget (Hus 1-2), samt av hus 3 (Ryenebergveien 58) som er

bygget forholdsvis likt som Hus 1-2 (Ryenbergveien 52-54). I saksgangen til Hus 3 står det at 1 etg avviker noe i forhold til slik Hus 1-2 ble bygget. " Tegninger som viser til ventilasjonsanlegget viser en romfordeling som stemmer med dagens bruk, men igjen bemerkes det at dette ikke er registrert som den byggemeldte tegningen for nr.52

Innhold

Andelsleiligheten ligger på ett plan og består av følgende rom: Entré, bad, ett soverom, kjøkken, stue, innvendig bod samt en balkong på 5 m². Leiligheten disponerer en utvendig bod i svalgangen.

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, bad, soverom, kjøkken, stue og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Utebod: Leiligheten disponerer en bod på svalgang.

Boden er ikke målbar da takhøyde er under 1,90 meter.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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 godkjennelse 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. 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.

Standard

Dette er en gjennomgående og romslig 2-roms leilighet, beliggende i byggets øverste etasje. Boligen ble oppgradert i 2018 og fremstår med en moderne og tidsriktig standard. Planløsningen er praktisk med en god flyt mellom rommene, og de fleste overflater er fornyet i nyere tid.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med varmemefolie i gulvet. Det opprinnelige vindfanget er fjernet til fordel for større entré, noe som gir en åpen og innbydende utforming. Rommet har plass til oppbevaringsløsninger for sko og yttertøy.

Bad:

Badet ble pusset opp i regi av eier i 2018 og har et moderne og stilrent uttrykk med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med en slett innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og gulvvarme via varmekabler. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er fremlagt dokumentasjon på membranen.

Stue/kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue-/ og kjøkkenløsning. Oppholdsrommet er et lyst rom med parkett på gulvet og malte, slette overflater. Her er det god plass til både sittegruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til

balkongen, noe som vil gi en naturlig forlengelse av boligen under sommermånedene. Det er mulig å installere peis i oppholdsrommet, med tilkobling til eksisterende pipeløp som er plassert ca. der hvor stuebordet står i dag. Det er opplyst av styre at installasjon av peis er tillatt for den aktuelle boligen, forutsatt at ny eier selv dekker alle kostnader knyttet til tiltaket og sørger for eventuelle nødvendige søknader. Videre må installasjonen forhåndsavklares med borettslagets styre og godkjennes før arbeidene igangsettes.

Leiligheten har et moderne kjøkken fra Kvik, montert i 2018. Innredningen har glatte fronter og en benkeplate i tre som gir en varm kontrast. Kjøkkenet fremstår som lekkert og stilrent, med innredning i L-form uten overskap som gir et luftig og moderne uttrykk. linnredningen fungerer som en naturlig avgrensning av kjøkkensonen. Langs deler av veggen mot entréen er det praktisk innredning fra gulv til tak, hvor komfyren er montert i brukervennlig høyde. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over platetoppen er det installert komfyrvakt for ekstra trygghet.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 5 m², med plass til en koselig sittegruppe. Boligen ligger noe hevet i terrenget, noe som gir en luftig og flott utsikt fra balkongen i retning Kværnerbyen. Balkongen har gode solforhold fra ettermiddag til kveld gjennom sommerhalvåret.

Soverom:

Leilighetens soverom har parkett på gulvet og malte overflater på vegger og i himling. Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng samt ønsket nattbord-/ og garderobeløsning.

Bod:

I leiligheten er det en praktisk innvendig bod. Her er varmtvannsberederen på ca. 200 liter fra 2018 plassert.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod. I tillegg

medfølger bruksrett til en utvendig bod på svalgangen.

Denne boden er ikke målbar grunnet takhøyde under 1,90

meter. Boder er definert som fellesareal, og borettslagets

styre har kompetanse til å omdisponere bruksretten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Fastmonterte lamper

- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Din Rørlegger 24 Nikola Vranesevic

Adresse: HØNSVEIEN 69, 1384 Asker

- Din Rørlegger 24

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja, jeg har papirer på dette

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

- Ja, sprekker i listene i taket når det er vinter, fordi det er

trehus og det rører på seg. Det står også i takst

rapporten.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

- Ja, det har tidligere vært mus på loftet. Dette er mange

år siden og har vært håndtert av borettslaget. Ingen

kjente problemer i senere tid.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Organisasjonsnummer 922173192. Ja, det

er utført utskifting av elektrisk materiell (stikk/brytere/

uttak) i forbindelse med oppussing. Utført av faglært

firma. Ingen kjente problemer.

- Arbeid utført av: KODAR ELEKTRO & VVS AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Det er muligheter for å leie parkeringsplass med

lading, men jeg har ikke leid plass selv da jeg ikke har

lappen.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal

eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Det har tidligere vært observert rotter ved

søppelskur. Dette er håndtert av borettslaget, og det er

lenge siden det sist ble observert.

Følgende informasjon fremkommer:

Fellesareale utenfor (platting) der det er sol på dagtid, og

på ettermiddagen er det sol på balkongen i leiligheten fra

ca 16-22. Fellesbod ute for borettslaget.

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle

avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter

grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges

inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligen er et rekkehus opprinnelig oppført i 1982, og ble i

sin helhet pusset opp av håndverkere i 2018. Bygningen

har etasjeskillere i tre og yttervegger i trekonstruksjon

kledd med panel. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:

Bygningen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med

takstein. Undertaket er av sutakplater. Det er et kryploft

med adkomst via loftsluke og gangbart gulv.

Loftskonstruksjonen er fra byggeåret.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

Dører:

Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren har

isolerglass og er produsert i 2019. Innvendige dører er

glatte.

Balkong/terrasse:

Balkong på 5 m² med adkomst fra stue. Konstruksjonen

er et bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2018.

Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvannsberederen har

en kapasitet på 200 liter og er produsert i 2018. Sluk er

av plast, fra 2018.

Ventilasjon:

Ventilasjonen er naturlig, med avtrekk fra våtrom og

kjøkken, og tilluft via ventiler i ytterveggene. Badet har

mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørbladet.

Kjøkkenet har avtrekk til friluft og tilluft via ventil i

vinduene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming skjer med panelovner, varmekabler på

badet og varmemefolie i entréen. Kjøkkenet er utstyrt med

komfyrvakt over platetoppen.

Utebod:

Det er en tilhørende utebod.

Bod på svalgang:

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

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

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

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? Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja

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

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

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertak er av sutakplater. Ved befarng 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 befarngstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader. Styret er ansvarlig for utbedring av fellesarealer.

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

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. 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 susternekassen under toalettet så nære gulvet som mulig. Hullet bør ha en diameter på minimum 20 mm.

- Bad - Ventilasjon | Det er påvist begrenset ventilerings/ 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.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Helse, miljø og sikkerhet - Rekkverk balkong | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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 byggteknisk forskrift på befarngstidpunktet.

- 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.

Øvrig informasjon

Adresse

Ryenbergveien 52K, 0196 OSLO

Gnr. 236, bnr. 190, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 4 i Væringkleiva Borettslag med orgnr. 955206517

Selger

Cathrine Wallenius Abramowski

Borettslag

Væringkleiva Borettslag

Organisasjonsnummer: 955206517

Andelsnummer: 4

Væringkleiva Borettslag ble stiftet 5. november 1981 og gjelder adresse Ryenbergveien 52 A-M, 0196 Oslo.

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

Borettslaget har flere fellesfasiliteter. Beboere har tilgang til et grendahus som kan leies til private arrangementer. Generalforsamlingen har godkjent søknader fra andelseiere om oppføring av privat utebod og pergola, noe som indikerer en mulighet for individuelle tilpasninger etter godkjenning. Det finnes også en felles sykkelbod.

Verdt å merke seg:

- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og markterrasser
- Vesentlige innvendige endringer og alle utvendige forandringer krever forhåndsgodkjenning fra styret.

- Lading av elbil direkte fra boenheten er forbudt av brannhensyn; lading skal skje via borettslagets ladeanlegg
- I henhold til vedtektene kan kun fysiske personer eie andeler i borettslaget, og man kan kun eie én andel

Styret har i løpet av det siste året gjennomført jevnlig vedlikehold, inkludert rens av takrenner og de flere nedløp har blitt skiftet, utbedring av mangler etter brannvernkontroll og reparasjon av asfalthull.

- Svar på spørsmål til styre 11.12.2025
- Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?
- Det foreligger ingen store vedlikeholdsprosjekter som er planlagt per nå. Vi er nettopp ferdig med å brannsikre alle loft.
- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?
- Vinduer: 2017
 - Rens av avløpsrør: 2017
 - Rens av ventilasjonsanlegg: 2018
 - Maling av fasaden samt utskiftning av bordkledning der det var behov: 2018
 - Rens av takrenner: 2019 og 2024
 - Nye ytterdører og balkongdører: 2019
 - Oppgradering av el-infrastruktur og oppsett av ladebokser på parkeringsplass: 2021
 - Innsetting av passive lufteventiler: 2022
 - Tetting og brannsikring alle loft: 2025
 - Utover dette har det vært mindre vedlikeholdsprosjekter der det har vært behov
- Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Det er sendt ut varsel om økning av felleskostnader fra 1.1.26. Det er også informert ut om økning i kostnadene for internett som faktureres over felleskostnadene. Usbl, som er forretningsfører, vil gi en oversikt over hva økningen eksakt vil bli for denne aktuelle boenheten. Ser borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?
- TV-pakke er ikke en del av den kollektive avtalen, men

et tillegg beboer kan tegne avtale med direkte hos Telia. Telia er vår leverandør av internett.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser) Kr. 300,- pr. person.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 77500115

Husdyr: Husdyrhold er tillatt med styrets godkjenning, forutsatt at gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Båndtvang for hunder, fjerning av ekskrementer, kastrering av hannkatter og p-piller for hunnkatter er påkrevd. Mating av fugler fra verandaer/vinduer er forbudt. Brudd på reglene kan medføre nektelse av dyrehold.

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til nær familie eller husstandsmedlemmer. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra melding om eierskifte, eller 5 hverdager ved forhåndsvarsel. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt og bud er akseptert. Boligen må være tilgjengelig for visning for interessenter.

Frist for å melde forkjøpsrett er satt til 19.01.2026 kl. 23:59. Kontakt megler ved evt. spørsmål.

Styregodkjenning: Erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, eller hvis ervervet er i strid med vedtektenes punkt 2. Nektes godkjenning, må melding komme frem til erververen senest 20 dager etter søknad. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Usbl sørger for

melding til styret/styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Resultatregnskapet viser et positivt driftsresultat for borettslaget i både 2023 og 2024, på henholdsvis i overkant av 400 000 kroner og like under 500 000 kroner. For 2025 er det budsjettert med et driftsresultat på rett over 500 000 kroner. Årsresultatet for 2023 endte med et overskudd på om lag 260 000 kroner, mens 2024 viste et overskudd på cirka 320 000 kroner. For 2025 er det budsjettert med et årsresultat på omtrent 300 000 kroner.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Borettslaget praktiserer dugnad.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. elger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på badet og varmemefolie i entréen.

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var ca. 6927 kWh for 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke fremlagt opplysninger om tidligere strømforbruk for 2025. Dette skyldes at boligen har vært utleid, og selger har derfor ikke tilgang til forbruksdata.

Regulering

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

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert av: - S-444: Bolig m.tilh. anlegg, grense for bebyggelse (linje) og forhage - S-2526: Bolig m.tilh. anlegg (opphevet) - S-4778: Annen vegggrunn - grøntareal For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201508595: Detaljregulering - Ryenbergveien 64 - 66 - S-5268. Status: Under behandling. Tomten er i en reguleringsprosess hvor det ønskes seks rekkehus, en boligblokk, et felles gårdsrom og underjordisk parkeringskjeller. Til sammen 35 leiligheter. Planområdet ligger i Ekebergskråningen med åpen beliggenhet og god utsikt som gjør at tomten er egnet for bolig. Utfordringen er tomtens nordvendte beliggenhet. Boligbebyggelsen underbygger byggestrukturen i gaterommene, og varierende leilighetstyper skal bidra med gode bokvaliteter, åpenhet og attraktive gaterom.

Se sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201508595>

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202505960: Konows gate 73 - mangelfull vedlikehold av støttemur - Kverner busstopp. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202512625: Freserveien 13 - søknad om byggetillatelse for privatpersoner. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202514385: Konows gate 79 - mulig ulovlig parkering og avkjørsel. Status: Under behandling.

Tinglyste heftelser

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

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

19.12.1980 - Dokumentnr: 523800 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:272

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og forhage/ markterrasse fra Ryenbergveien.

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

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret. For mer spesifisert informasjon vises det til vedlagte vedtekter.

Fremleie av parkeringsplass uten styrets godkjenning er forbudt. Tildelte parkeringsplasser skal kun disponeres av de som har fått tildelt plassen.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

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

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

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,

slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de

opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 50 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3 900 pr. stk.
Markedspakke: kr 24 900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900
Grunnpakke bolig Info: kr 10 900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 142 570,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget

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

Oppdragsanvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

12.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250016	
Selger 1 navn	
Cathrine Wallenius Abramowski	
Gateadresse	
Ryenbergveien 52K	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	01
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalenr.	31374719

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CWA

Document reference: 01250016

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Din Rørlegger 24 Nikola Vranesevic Adresse: HØNSVEIEN 69, 1384 Asker Telefon 66 78 14 19

Arbeid utført av

Din Rørlegger 24

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har papirer på dette

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i listene i taket når det er vinter, fordi det er trehus og det rører på seg. Det står også i takst rapporten

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det har tidligere vært mus på loftet. Dette er mange år siden og har vært håndtert av borettslaget. Ingen kjente problemer i senere tid.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Organisasjonsnummer 922173192 Tlf: 96715024 Ja, det er utført utskifting av elektrisk materiell (stikk/brytere/uttak) i forbindelse med oppussing. Utført av faglært firma. Ingen kjente problemer.

Arbeid utført av

KODAR ELEKTRO & VVS AS

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er muligheter for å leie parkeringsplass med lading, men jeg har ikke leid plass selv da jeg ikke har lappen

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

27

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det har tidligere vært observert rotter ved søppelskur. Dette er håndtert av borettslaget, og det er lenge siden det sist ble observert.

28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Fellesareale utenfor (platting) der det er sol på dagtid, og på ettermiddagen er det sol på balkongen i leiligheten fra ca 16-22. F Fellesbod ute for borettslaget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: CWA

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Wallenius Abramowski	adbcdf812fd66642ad2b c04b173d2996b4f9243	06.01.2026 14:17:31 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 01250016

Document reference: 01250016

Nabolagsprofil

Ryenbergveien 52K - Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Ryenbergveien	3 min
Linje 19N, 34, 34X, 74	0.2 km
Oslo Hospital	14 min
Linje 13, 19	1.2 km
Ryen	19 min
T-bane, buss	1.5 km
Ryen	20 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km
Helsfyr	5 min
T-bane, buss	2.8 km

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.)	18 min
181 elever, 15 klasser	1.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	16 min
499 elever, 26 klasser	1.3 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	16 min
303 elever, 21 klasser	1.4 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	21 min
852 elever, 36 klasser	1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	17 min
616 elever, 46 klasser	1.4 km
Etterstad videregående skole	19 min
588 elever, 41 klasser	1.6 km
Kongshavn videregående skole	5 min
550 elever	2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

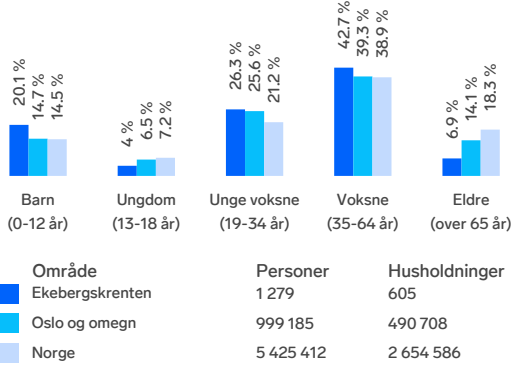
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	4 min
77 barn	0.3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år)	7 min
305 barn	0.6 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)	9 min
68 barn	0.8 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Kværnerbyen	8 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



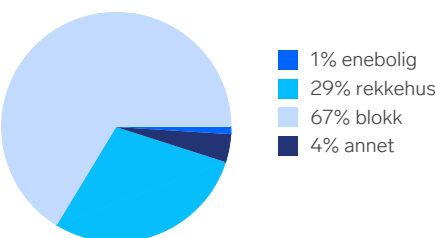
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Vålerenga skole	15 min
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
Gamlebyen skole	13 min
Ballspill	1.2 km
FitnessRoom Kværnerbyen	7 min
Mudo Gym Etterstad	15 min

Boligmasse



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

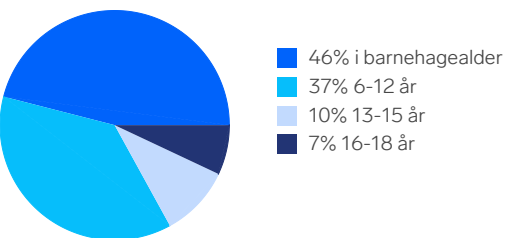
Sitat fra en lokalkjent



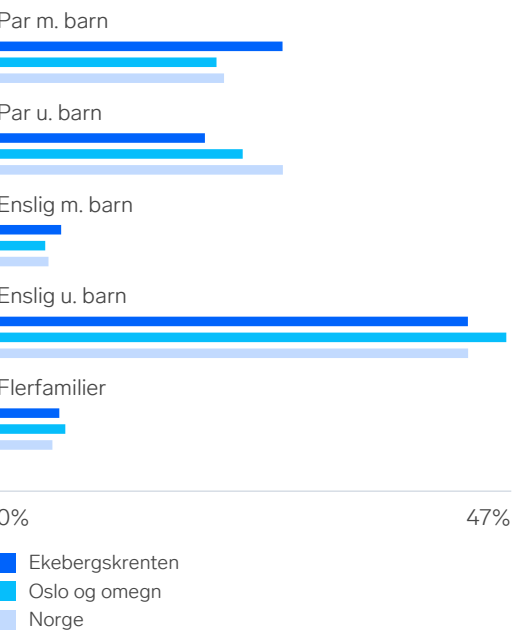
Varer/Tjenester

Manglerud Senter	25 min
Ditt apotek Kværnerbyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

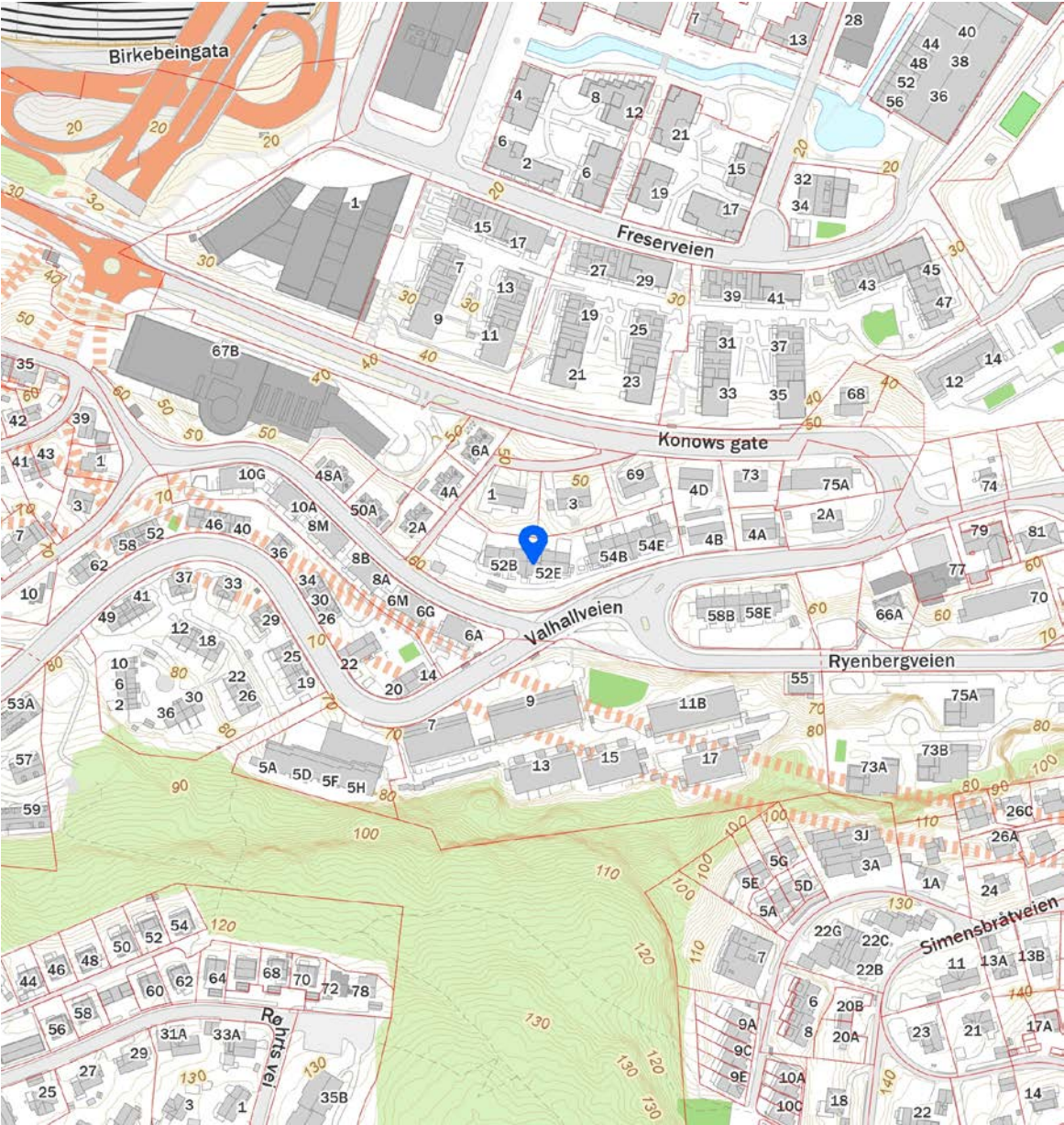
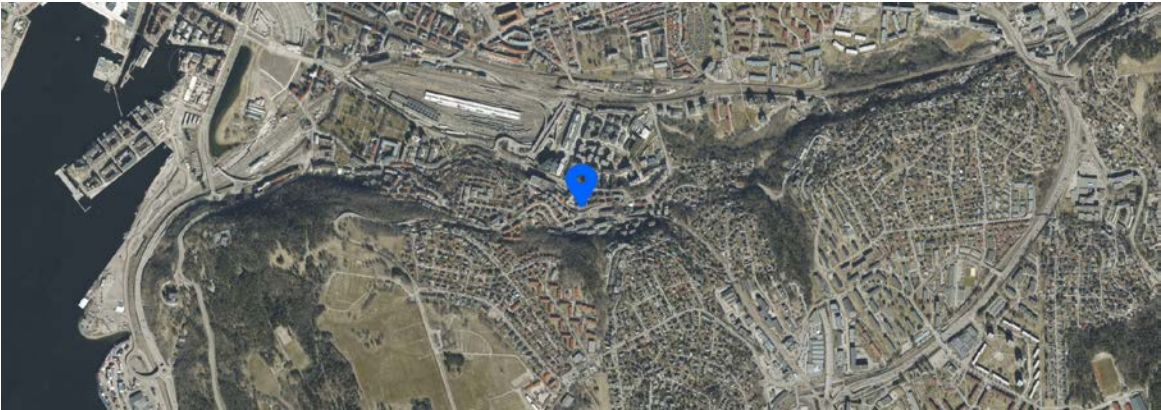


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak 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, tekket 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 bølmlid i enkelte fliser (TG1). Videre er det påvist manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, samt noe begrenset ventilasjon. Det anbefales å øke spalten under dørbladet for å bedre lufttilførselen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkkenet fra 2018 fremstår med normal brukslitasje 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 sistene. 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

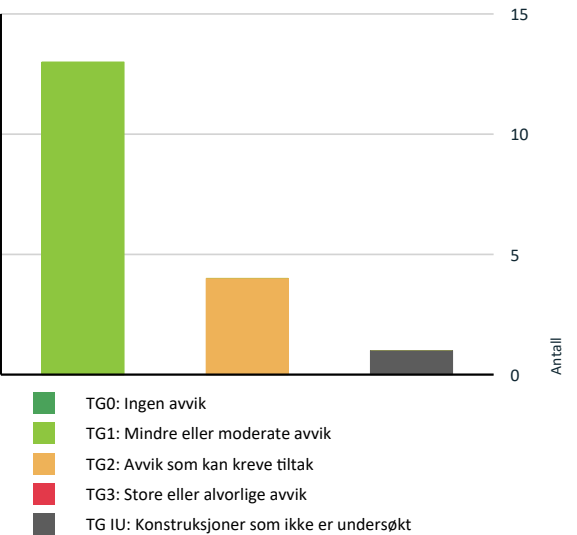
Det foreligger kun byggemeldte tegninger for Ryenbergveien 58. Planløsningen i Ryenbergveien 56 fremstår som tilsvarende, men da det ikke foreligger korrekte tegninger for gjeldende bolig, kan faktisk bruk og planløsning ikke verifiseres fullt ut. Tegningene for nr. 58 er derfor lagt til grunn som referanse 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
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
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
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
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.

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.
Lof: 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 befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Lof 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.

1

TG

IU

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

1

TG

I

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 likevell 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



1

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.

1

TG

I

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

1

TG

I

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:

- Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- 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 sisterne.

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

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Meknisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

Vurdering av avvik:

- 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.

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

TG 1 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

TG 1 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

TG 1 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.



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 at 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 ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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.

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

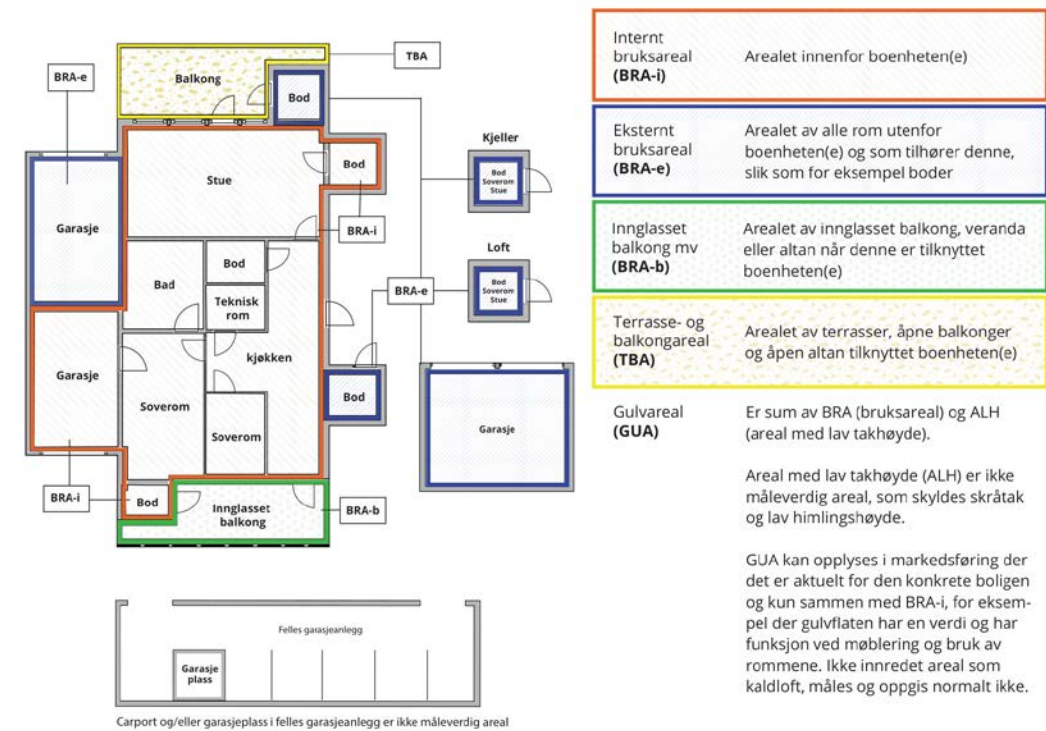
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m²			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. Boden 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 m²	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 tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

•inpisering 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 estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

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

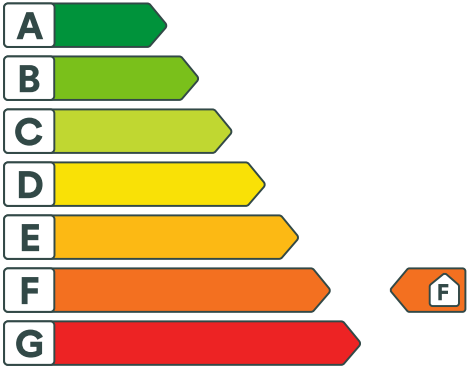
Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger,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



Energiattest



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



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Areal 55 m²	Bruttoareal 55 m²
Ventilasjonstype 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter 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.

PERSONVERN



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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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 dørbånd 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 H³ rfagre		Dato utkjørt: 10.12.25 Side 1 av 2	
VN ringkleiva Borettslag	V³ r ref.:	725/4	Fnjselsdato eier:
Ryenbergsveien 52 A-M	Type:	Borettslag tilknyttet	07.04.1986
0196 OSLO	Eiere:	Cathrine Wallenius Abramowski	
Organisasjonsnr: 955 206 517	Andelsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 343,13
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n
	462
	Felleskostnader drift
	2 215
	Dugnadstillegg
	72
	Renter felles³ n
	355
Tilleggsytelser:	Internett tillegg
	239,13

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	3 542
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n		462
	Felleskostnader drift		2 364
	Dugnadstillegg		72
	Renter felles³ n		355
Tilleggsytelser:	Internett tillegg		289

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	84 726	Gjeld siste ³ rsoppg.:	88 577
Klient ajourf. ³ n:	4 229 600,21	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 421 881

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 16364101183, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

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: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marita Nakken

Adresse: Ryenbergveien 58 F

Postnr/-sted: 0196 OSLO

Telefon: Mob.: 97526311

E-post: styret@vaeringkleiva.no

6: Ligning - 2024

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	174 900
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1982

G³ rds/bruksnr: 236/190

Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

VN ringkleiva Borettslag	V³ r ref.:	725/4	Fjdselsdato 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:		Fjrst innflytting:	01.11.1982
Heis:		Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbymedlemskap (Bate, BOB, Vestbo, T		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai m³ ned og september m³ ned. Kravet fjnlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjn overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnpers 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 n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl snrger 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 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 utgangen av juni

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9- 6 Stemmerett og fullmakt

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

9- 7 Vedtak på general for samlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11- 2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER - DUGNADSAVGIFT - PARKERINGSBESTEMMELSER

VÆRINGKLEIVA BORETTSLAG - HUSORDENSREGLER

1.1 - INDRE VEDLIKEHOLD

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

1.2 YTRE VEDLIKEHOLD

- a) Utvendige forandringer er forbudt, uten styrets godkjenning 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. Hundeksremitter skal fjernes umiddelbart. Hannkatter skal kastreres.

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

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

Oppdatert april 2023

- 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 godkjenning 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.

Oppdatert april 2023

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.

Oppdatert april 2023

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 blender 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 blender 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 Gustavsen

3. Nina Johnsrud

Styrets innstilling: Styrets forslag til nytt styre:

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

Oddmund Gustavsen

Adresse: Ryenbergveien 54E

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

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

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

Anita Wold

Adresse: Ryenbergveien 52C

Mandat: Velges som styremedlem for 2 år

Begrunnelse: Har sittet i styret de siste to årene og ønsker 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
INNETKT					
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
Arsresultat		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
EIEDELER			
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 EIEDELER		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

Noter årsregnskap 2024 Væringkleiva Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder bruksoverlating,rådgivning.fakturet eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 421 882
Innskuddskapital	7 646 400
Boligselskapets 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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Væringkleiva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Alta
Arendal
Bergen
Bodø
Drammen

Elverum
Finnsnes
Hamar
Haugesund
Knaresvik
Kristiansand

Mo i Rana
Molde
Sandefjord
Stavanger
Stord
Straume

Tromsø
Trondheim
Tynset
Ulsteinvik
Ålesund

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



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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IHYE3-74MQE-4U08-H2E5X-UH785-18LE1

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Væringkleiva Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Væringkleiva Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Årsberetning fra styret for 2024/2025

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling!

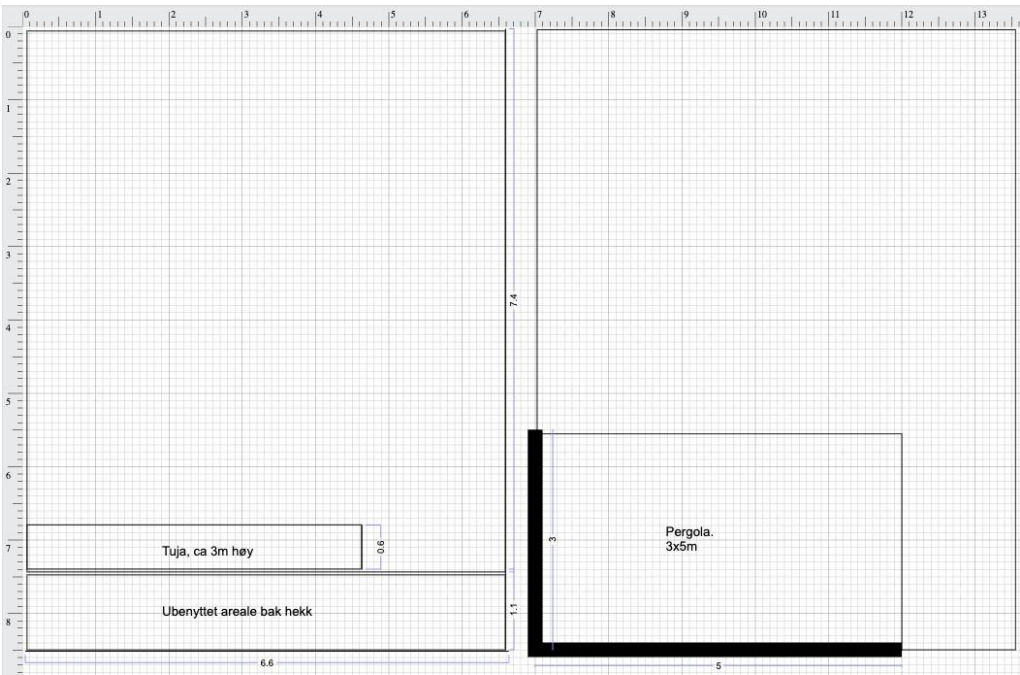


Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025





Side 23 av 24



Side 24 av 24

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

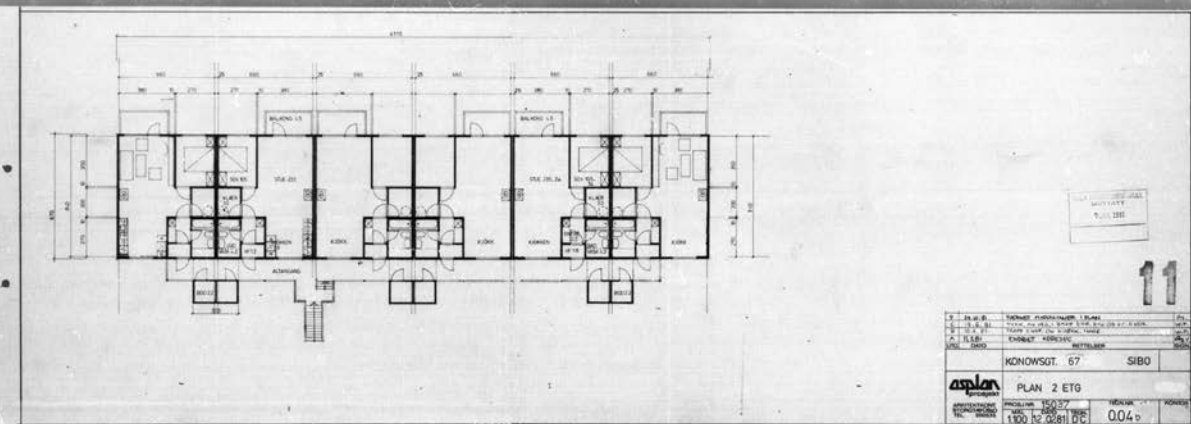
Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



1	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
2	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
3	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
4	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
5	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
6	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
7	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
8	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
9	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
10	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
11	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
12	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
13	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
14	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
15	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
16	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
17	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
18	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
19	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
20	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
21	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
22	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
23	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
24	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
25	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
26	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
27	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
28	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
29	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
30	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
31	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
32	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
33	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
34	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
35	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
36	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
37	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
38	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
39	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
40	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
41	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
42	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
43	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
44	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
45	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
46	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
47	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
48	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
49	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
50	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
51	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
52	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
53	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
54	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
55	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
56	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
57	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
58	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
59	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
60	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
61	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
62	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
63	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
64	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
65	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
66	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
67	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
68	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
69	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
70	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
71	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
72	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
73	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
74	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
75	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
76	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
77	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
78	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
79	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
80	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
81	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
82	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
83	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
84	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
85	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
86	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
87	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
88	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
89	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
90	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
91	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
92	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
93	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
94	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
95	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
96	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
97	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
98	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
99	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000
100	KLH/B	TEKNIK	1.000	1.000	1.000

TEGNINGENE ER
NEUFOTOGRAFERT - 21X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{te} *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ventilasjonsanlegg (81/758)

Arbeidets navn: **Stenbergsveien 52, hus 1** Matr.nr. **81/3932**

Byggherre: **Væringskleiva btl. v/ BBL, USBL Storgaten 49 OSLO 1**
Ansvarshavende: **G. Block Watne A/S Søndreveien 1 OSLO 3**

KLH/BS

Dato: **19.mars 1984.**

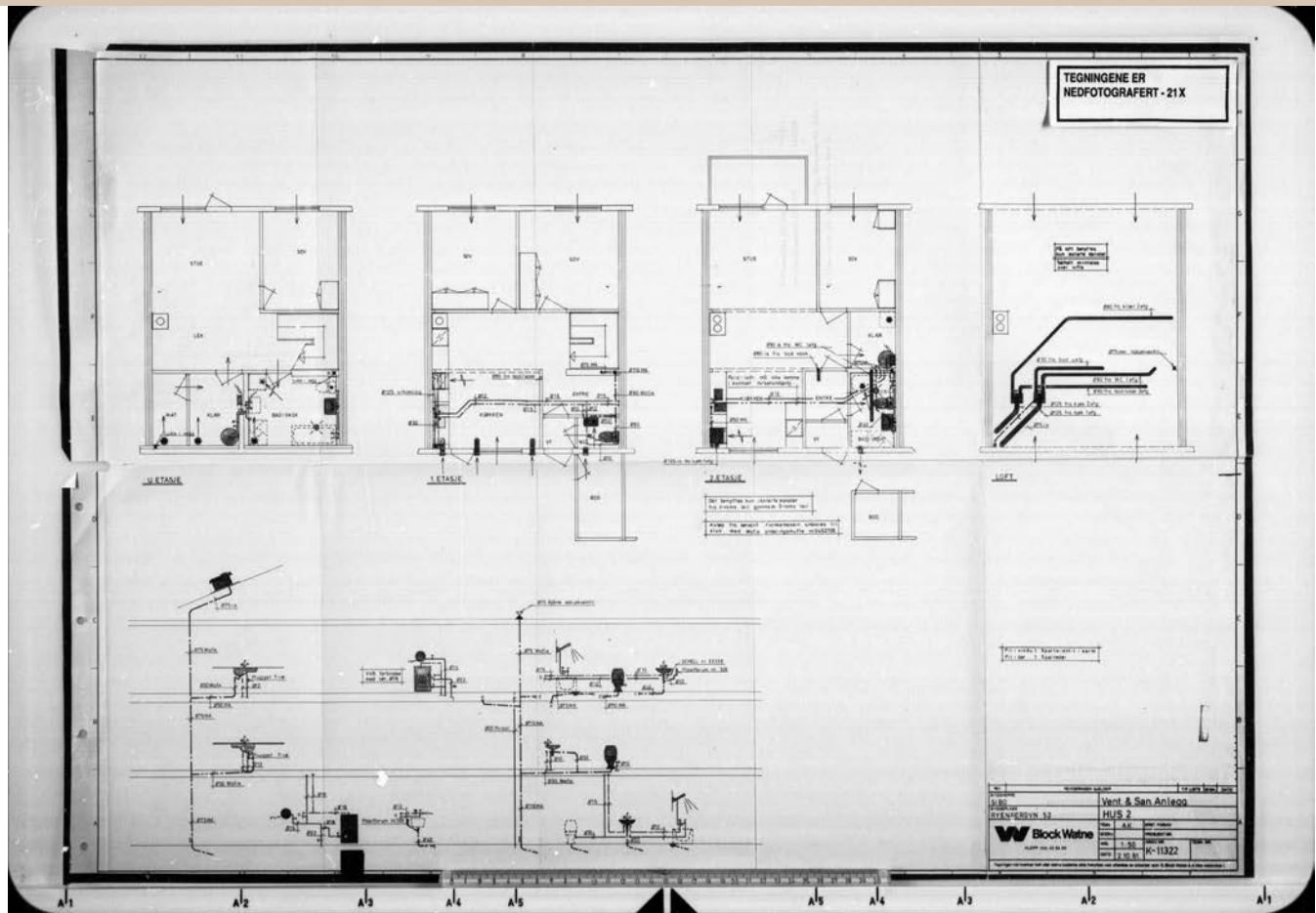
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen

Kjell L. Hansen
Bygningsinspektør
Kjell L. Hansen

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

SM C-16 ANDVORD



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

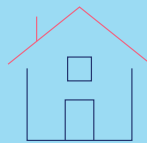
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

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



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

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



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING