EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260090
Addresse	Evald Ryghs gate 16C		
Postnr.	0173	Sted	OSLO
Selgers navn	Johannes Bigset Leira		
Selgers navn	Hanna Kai Barstad Golberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

5376373

Våtrom

Initialer selger:
J L
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten sprekk i flis som beskrevet i takstrapport, samt liten sprekk i vask (kun kosmetisk).

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad totalrenovert i 2021/2022 av forrige eier. Utført av Evig Entreprenør AS og Harry Martinsen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Viser til prosjektperm fra Evig Entreprenør, befaringsrapport fra takstmann og forrige eiers egenerklæring som beskriver hva som har blitt gjort.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fra forrige eiers egenerklæring: Ja, det ble lagt sveisemembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fra forrige eiers egenerklæring: Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektro ifm. renovering av bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserlæring og garantiskjema for varmekabler fra Proff Elektro og Elvern Elektro.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

-

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

-

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I oppgang A var det en sak på utskifting av soil- og avløpsrør i 2026 som følge av en vannlekkasje. (Vår leilighet i oppgang C ble ikke påvirket av dette)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i aksjeselskapet kan kontaktes for mer informasjon/dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Aksjeselskapet har utført bytte av tak på oppgang A/B i 2025 og C i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

KRJ Blikkenslagerservice. Styret i aksjeselskapet kan kontaktes for mer informasjon/dokumentasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

På soverom er det to stikk med jording som ifølge elektriker bør byttes til stikk uten jording, da det ikke er koblet på jordingskabel.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eieres egenerklæring: Proff Elektriker beskriver at sikringsskap ble byttet ifm. renovering av bad, samt en rekke andre oppgraderinger av elanlegget. I tillegg har vi fått etablert ekstra stikk på soverom, stue og kjøkken og bytte komfyrvakt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ifbm bytte av sikringsskap og øvrige oppgraderinger av tidligere eier, samt bytte av komfyrvakt. Har ikke samsvarseklæring for etablering av ekstra stikk.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS, 2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, dette ble utbedret av Proff Elektriker og sak bekreftet avsluttet av Elvia (se vedlegg).

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bytte av brannbalkonger for leiligheter i 3. og 4. etasje oppgang C i 2025.Bruksendring i leiligheten: Kjøkkenet er flyttet til "hall". Det er etablert soverom hvor opprinnelig kjøkken var. Det var opprinnelig separat WC og bad, som er sammenslått

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedtatt bytte av nettleverandør, estimert reduksjon i felleskost på 300 kr/mnd (planlagt fra 01.10.26). Utbedring av soilrør i aksjelaget er i tidlig planleggingsfase. Est. gjennomføring sommeren 2027, finansier med lån (est. økning felleskost 400kr/mnd)

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Fra forrige eiers egenerklæring: Kjøkken fra 2019. Gulv på begge soverom byttet i 2021.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av *Johannes Bigset Leira*

Signert av *Hanna Kai Barstad Golberg*

Initialer selger:
J L
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

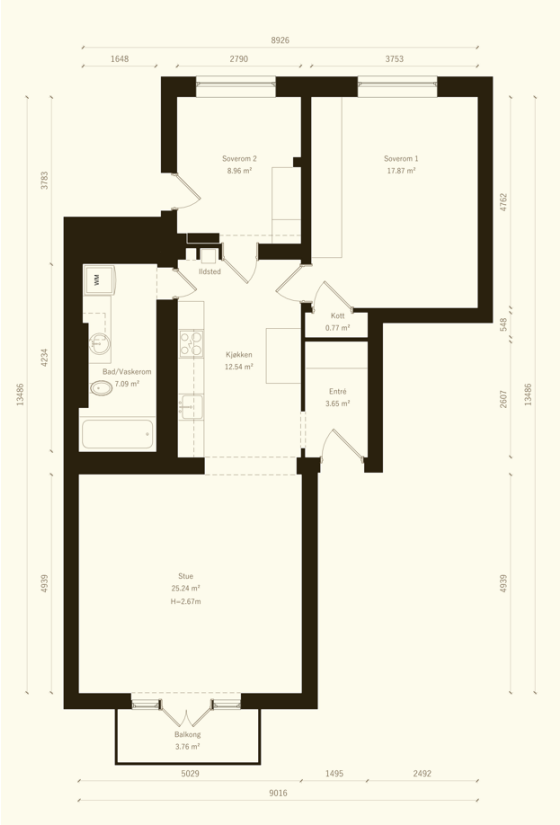
Evald Ryghs gate 16C, 0173 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 51

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2402 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EG9388

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

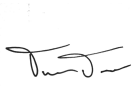
BO3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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 eksemplarfremstilling 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.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Evald Ryghs gate 16C, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1930 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i mur/betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

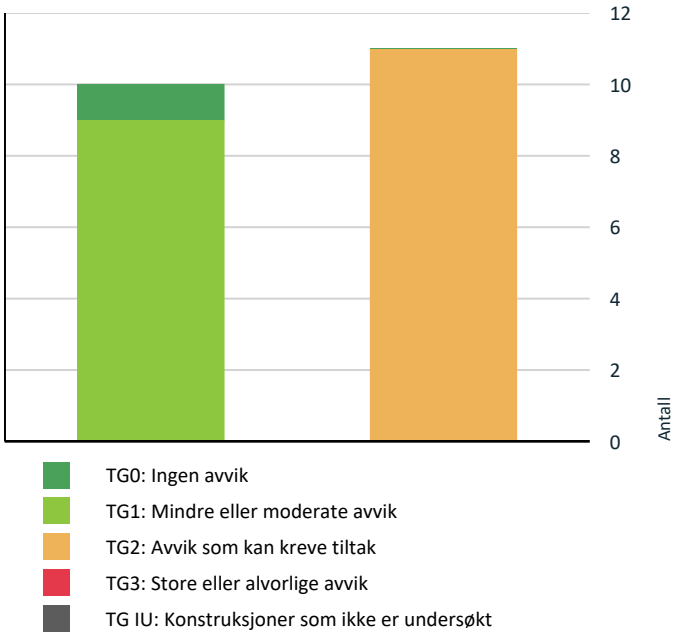
Kjøkken er flyttet. Soverom er etablert.
Bad og WC er slått sammen.
Vegg i stue er fjernet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

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.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

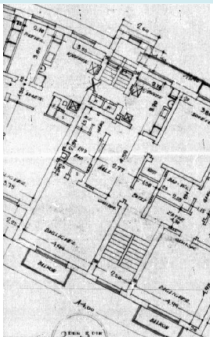
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

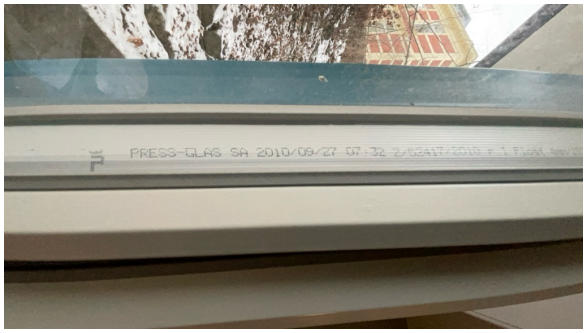
Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2010.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987.
Vinduer i samme konstruksjon, enkelte glass er skiftet i 1988.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.
Dør subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

Dør bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-østvendt balkong på 3,7 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i stålkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 110 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med malte glatte overflater.
Himling med malte glatte overflater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

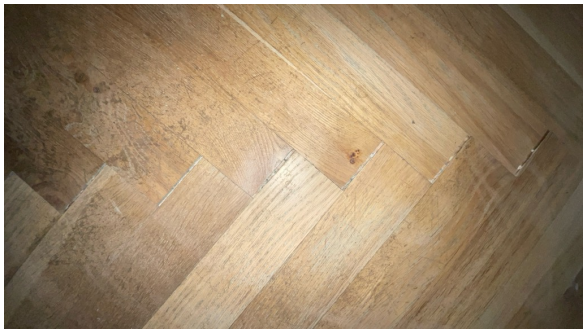
Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje og elde som fraskyvninger, enkelte hakk/riper i parkett i stue/kjøkken og entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.



Gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 8 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført på stort soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 7 mm

Tilstandsrapport

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Eldre vedovn plassert ved kjøkken.

Pipeløp av teglstein rehabilitert med stålrør i ca 2013.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale gir økt brannrisiko. Avstanden bør tilpasses gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

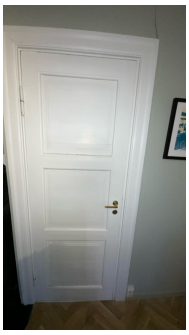
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe skjeveheter i dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

Tilstandsrapport



Dører

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Bad renovert i 2021/2022 i følge eier.
Dokumentasjon: Prosjektperm med sjekklister foreligger.
Arbeid utført av: Evig entreprenør i 2021, Harry Martinsen AS la høsten 2022 nytt gulv (grunnet bom i fliser).

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Dokumentasjon

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en sprekk i flis på kasse for innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i flis på kasse for innebygget sisterne vurderes som et estetisk avvik. Tiltak anses ikke nødvendig per i dag.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenk ved badekar.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til badekar: ca 18 mm.
Det er oppkant ved dør på ca 45 mm.

Det var ikke mulig å måle høydeforskjell til laveste sluk er grunnet badekar, det tas derfor generelt forbehold om fallforholdet.

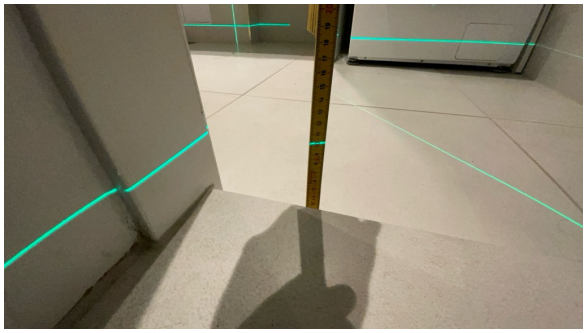
Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er under 10 mm nedsenk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens løsning, ingen tiltak nødvendig.



Høydeforskjell (ved terskel)



Høydeforskjell (ved badekar)



Oppkant ved dør

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Det er ikke synlig tettesikt i sluk grunnet sluktes/flislmets utførelse.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon fra Evig Entreprenør.



Sluk

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, badkar, blandebatteri/dusjarmatur, plass og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon

Beskrivelse

Dokumentasjon:

Det er fremvist rapport utført av Thomas G Aamodt i 2021, det ble påpekt feil/slurv ved badets oppbygning etter ferdigstillelse.

De fleste påpekte manglende ble rettet og de konstatert feilene var i hovedsak kosmetisk og avvik fra tolerenseklasser.

Det er ikke dokumentert utbedringer av påviste avvik i rapporten til Aamodt, det er kun opplyst at Harry Martinsen AS la høsten 2022 nytt gulv (grunnet bom i fliser).

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslagets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved naturlig oppdriftsventil gis tilstandsgrad 2 for naturlig ventilasjon i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra stue.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke utført.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke gjennomført hulltaking gjennom plater i hyller fra stue side, grunnet fare for skade på tettesjkt.

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av kvarts-kompositt.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, mikrobølgeovn, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på balkongdør.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avvik fra original løsning fra byggeår da kjøkken er flyttet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering.

Intern stoppeventil plassert i fordelerskap, stoppeventil er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult. ¨

Vær klar over at det kan være skjulte vannrør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket i fordelerskap.

Det mangler tettemuffe mellom varerør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.

Manglende tettemuffe mellom varerør og vannrør gir redusert lekkasjesikring. Tettemuffe bør monteres for å sikre korrekt funksjon i rør-i-rør-systemet.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderoms og kjøkkenrenovering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vær klar over at det kan være skjulte avløpsrør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventil på balkongdør og veggventil på et soverom.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 190 liter plassert på bad.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja, plassert på bad.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I kjøkkenskap
Forbruksmåler plassert: I fellesareal

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet. Disse fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Hentet fra tidligere prospekt:
Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja: Kontroll av elektrisk anlegg ved Rejlers Elsikkerhet AS / Elvia 26.11.2021. Feil utbedret av Proffelektriker AS."

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Usikker på om dette defineres som totalrehabilitering, men egenerklæring fra selger da vi kjøpte sier følgende: "Nytt sikringsskap i forbindelse med renovasjon av bad, opplegg til lys, VVB og vaskemaskin (Elvern Elektro AS 2021). Utskifting av øvrig elektrisk opplegg, og flere utbedringer etter kontroll av Rejlers Elsikkerhet AS / Elvia. Lagt til stikkontakt utvendig balkong, flere punkter på soverom 2, montert vifte og stikkontakt ved servantskap på baderom. (Proffelektriker AS 2021 og 2023)."

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja. Fra egenrklæring fra forrige selger: Elvern Elektro AS og Proffelektriker AS. I tillegg har vi brukt Elektriker Systemer AS.

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

   Ja, som beskrevet over fra egenerklæring. I tillegg har vi lagt opp noen ekstra stikk på stue, kjøkken og begge soverom av Elektriker Systemer AS. For dette fikk vi ikke samsvarseklæringer.

   Montering av komfyrvakt i 2026.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring foreligger.
Arbeidsbeskrivelse: 1stk Montering og levering av komfyrvakt CTM Lyng mKomfy 25 Wally PH BLE

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?
   Ved full effekt på alle varmovner og bruk av annen elektronikk parallelt (f.eks. tv/høytaleranlegg, kaffetrakter og strykejern samtidig) hender det at en sikring løser ut.

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

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?
    Nei

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

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

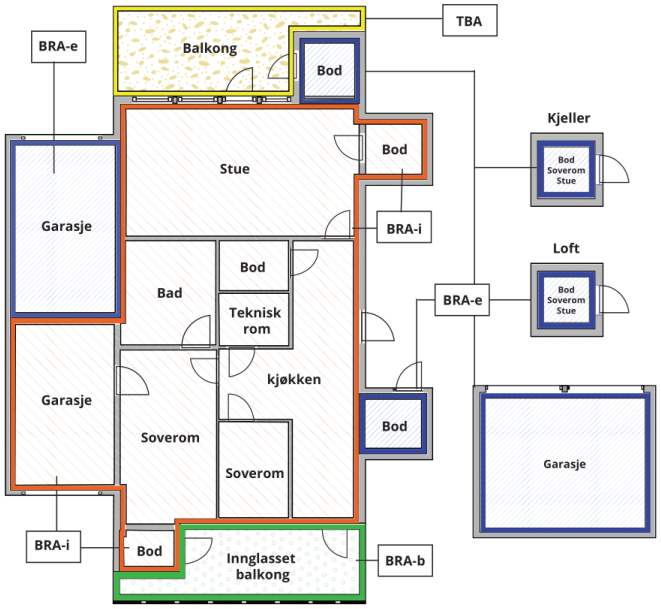
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	84			84	4
Loft		5		5	
Kjeller		9		9	
SUM	**84**	**14**			**4**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,66m

Bod på loft med måleverdig areal på 5 kvm. Bod er merket med: Ikke merket.
Bod i kjeller på 8,8 kvm. Bod er merket med: Ikke merket.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Kjøkken er flyttet. Soverom er etablert.
Bad og WC er slått sammen.
Vegg i stue er fjernet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Hanna-Kai Barstad Golberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	51		0	1868.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Evald Ryghs gate 16C

Hjemmelshaver

Innskudd, pålydende mm

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til eier eller megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.02.2026	Div dokumenter	Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	24.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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, branncelle r 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Saksnummer	5218055
Pinkode	6247
Dokumentdato	04.03.2022
Kontrolldato	26.11.2021
Målernummer	7359992894768437
Inspektør	Mats Nordal
Nettkunde	Stian Herdal

Stian Herdal
Evald Ryghs Gate 16C
0173 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 26.11.2021 i Evald Ryghs gate 16C, etasje 1, 0173 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5218055.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Kai Hulback
Elsikkerhetsingeniør

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Flytting av sikrinsskap grunnet endring på vaske rom. Sikrinsskapet vil bli plasert på kjøkkent. Det vil bli etabelert et koblingsskap som blir dekt av en inspeksjons luke fra badet.

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elvern Elektro AS	Firma/Navn:	Stian Herdal
Kontaktperson:	Andre Lydersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Frydenbergveien 46B	Adresse:	Evald Ryhgs gate 16
Postnr/Sted:	0575 Oslo	Postnr/Sted:	0173 Oslo
Telefon:	22592222	Telefon:	
E-post:	post@elvern.no	E-post:	Post@rdl.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2720	Kundenummer:	10526
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Stian Herdal		
Adresse:	Evald Ryhgs gate 16		
Postnr/Sted:	0173 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Flytting av sikringsskap
Kommentar:	Flyttet sikringsskap og installert en til kurs.
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Mihai Buruiana
Dato:	2021-06-28
Signatur:	Elektronisk signert av Mihai Buruiana. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør		*Installasjon*	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Anleggsnr.:	
Kontaktperson:	Jan-Inge Molund	Målernr.:	
Adresse:	Ensjøveien 23B	**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.**	
Postnr/Sted:	0661 Oslo		
Telefon:	982 93 333		
E-post:	post@proffelektriker.no		

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Stian Herdal
Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0173 Oslo

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	*Last*	*Vern*		*Kabel*			*JFB*
		In (A)	*Kar*	*S(mm2)*	*Lengde*	*Ref. Inst. metode*	*mA*
1	v.v.vb	16	C	2x2,5/2,5 Cu			30
2	stikk	10	C	2x1,5/1,5 Cu			30
3	stikk stue og ballkong	16	C	2x2,5/2,5 Cu			30
4	lys og stikk gang	10	C	2x1,5/1,5 Cu			30
5	kjøkken	16	C	2x2,5/2,5 Cu			30
6	komfyr	20	C	2x4/4 Cu			30
7	stikk og lys vegg, bad	16	C	2x2,5/2,5 Cu			30
8	lys stue, bad/lys/varmekabler	16	C	2x2,5/2,5 Cu			30
9	vaskemaskin	10	K	2x1,5/1,5 Cu			30
	Hovedsikring er i eget skap kjeller						

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	18111	Kundenummer:	115913

Fordelingsdata		*Fordelingsdata*	
Systemspenning(V)/Frekvens(Hz):	230V (V) / 50 (Hz)	Forsynt fra:	
Fordelingssystem:	IT	Inntakskabel:	, ,
Fasekobling:		Forankoblet vern:	
Maks belastning, Ib (A):			
Dimensjonerende °C min/max	/		

Fordeling og kortslutningsverdier		*Jordingsannlegget*	
Ik2 Maks:	0 kA	Jordelektrode, type:	
Ik3 Maks:	0 kA	Tilkoblingssted:	
Ik2 Min:	0 kA	Overgangsmotstand Ω:	
Ij Min:	0 kA	Everkets jord tilkoblet:	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Div utbedring rapport, gjennomgang av bad og kjøkken, el kontroll

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Stian Herdal
Kontaktperson:	Jan-Inge Molund	Kontaktperson:	
Adresse:	Ensjøveien 23B	Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0173 Oslo
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	post@hrdl.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	18111	Kundenummer:	115913

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Stian Herdal
Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0173 Oslo

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

Sjekkpunkt

Risikovurdering	*JA*	*NEI*	*Ikke aktuelt*	*Kommentar*
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	Her har utførende firma gått konkurs og samsvarserklæring er ikke levert, men full gjennomgang og målinger utført av oss.
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,1
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	1000
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☐	☐	☒	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☐	☐	☒	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☐	☒	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Jan-Inge Molund
Dato:	2023-03-29
Signatur:	Elektronisk signert av Jan-Inge Molund. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Div utbedring rapport, gjennomgang av bad og kjøkken, el kontroll

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Stian Herdal
Kontaktperson:	Jan-Inge Molund	Kontaktperson:	
Adresse:	Ensjøveien 23B	Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0173 Oslo
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	post@hrdl.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	18111	Kundenummer:	115913

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Stian Herdal
Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0173 Oslo

Anlegg - kontaktperson			
☒ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2018	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☐	☒	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☒	☐	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	bruke eksisterende kurser, sjekke dimmensjon mot sikringstørrelse
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Jan-Inge Molund	Navn:	
Dato:	2022-06-01	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Jan-Inge Molund. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Div utbedring rapport, gjennomgang av bad og kjøkken, el kontroll

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Stian Herdal
Kontaktperson:	Jan-Inge Molund	Kontaktperson:	
Adresse:	Ensjøveien 23B	Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0173 Oslo
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	post@hrdl.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	18111	Kundenummer:	115913

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Stian Herdal
Adresse:	Evald Ryghs gate 16A
Postnr/Sted:	0173 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Tettet kabelføring sikringskap, ordnet ny kursfortegnelse Ordnet nye stikk på stue med jording Festet div kabling og løse stikk Ordnet jording til stikk på soverom ordnet jording av stikk på gang Lagt opp ny vifte på bad, montert ny stikk ved vask bad. Full gjennomgang av innstallasjon på kjøkken og bad, sjekket at alt er forskriftsmessig utført. Sjekket jording og kontinutet, kabling, varmekabel, sluttkontroll, til bad og kjøkken. Vi har ikke garanti på legging av varmekabel på bad, da det er utført av et annet firma.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Knut Anders Lindberg
Dato:	2023-05-30
Signatur:	Elektronisk signert av Knut Anders Lindberg. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

PROSJEKTPERM

Prosjektnr 14
Evald Ryghs gate 16C 0173 Oslo



Mobil: 99097232

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Risikovurderingsskjema
2	Melding om ulykke på arbeidsplassen
3	Prosjektbilder
4.1 - 5	**Sjekklister**

Evig Entreprenør
Tvetenveien 152
0671 Oslo

Sannsynlighet
Skjer ofte (1-4 ganger i mnd.)
Skjer sjelden (1-4 ganger i året)
Lite sannsynlig (mindre enn 1 gang i året)
Svært lite sannsynlig (kun hypotetisk)
Konsekvens
Katastrofal: dødsfall eller svært alvorlige skader på mennesker
Stor: skade på mennesker og/eller materielle skader
Middels: uheldige belastninger eller skader på mennesker og/eller materielle skader
Liten: små skader eller belastninger på mennesker og/eller mindre materielle skader
Risikoklasse
Lav risiko: utbedring bør vurderes
Middels risiko: må utbedres
Høy risiko: utbedres straks

Risikovurderingsskjema

Farekilder	Sannsynlighet	Konsekvens	Sum	Risikoklasse	Tiltak

Tallkoder

Melding om ulykke på arbeidsplassen

Personalia

Navn	
Fødselsdato	
Yrke/stilling	

Informasjon om ulykken

Hvor skjedde hendelsen?			
Dato:		Klokkeslett:	
Beskriv punktvis hva som skjedde:			
Eventuelle maskiner benyttet:			
Årsaken til ulykken:			

Hvilke skader oppsto? (Sett kryss)

[ ]	Dødsfall	[ ]	Personskade	[ ]	Materiell skade
Kort beskrivelse:					

Hva kunne blitt gjort for å unngå hendelsen?

Hvem ble først varslet om hendelsen?

Bilder

Sjekkliste
Før oppstart

KATEGORIVALG

Type Murer

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	**Kommentarer:**	**OK IR**	**Avvik Vedl. nr.:**
Tegninger og tilatelser			
Tegninger er utarbeidet, siste utgave og er på byggeplass. *SAK10 §12-4 bokstav a,b,c*	etter avtale med kunde *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Tilatelser fra offentlige etater er kontrollert og med på byggeplass.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Klargjøring av byggeplass			
Fremkomst til huset er klargjort.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Klargjort byggestrøm. *Byggforsk 503.430*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Klargjort vanntilførsel.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Arbeidsbrakke oppsatt med tilfredstillende toalettforhold.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Klargjort for stilas.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Etablert plan for avfallsrutiner.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
System for mottak av byggevarer.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Materialer er riktig beskyttet mot sollys/nedbør.	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger			
Andre opplysninger	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik

Sjekkliste
Totalrenovering av BAD

KATEGORIVALG

Type Murer

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Før oppstart			
Sanitæranlegg demonteres og fjernes på forsvarlig måte *BVN 20.310*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Tegninger			
Det foreligger detaljerte beskrivelser av jobben som skal utføres	Etter avtale med kunden *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det foreligger leggeanvisning for membran	Membran lagt i henhold til bruksanvisning *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Materialer			
Det benyttes KUN godkjente materialer/produkter	Alle produktene er Sintef godkjente *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Underlag			
Underlaget er egnet for valgt type membran	Våtromsplater på vegg *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 1 , 2
Sjekkliste			
Det benyttes sjekkliste for kontroll av utførelse(Våtrom eller Membranarbeid for Våtrom) **[Link]**	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Tilstandsanalyse			
Det utføres tilstandsanalyse både før og etter at arbeidet er utført	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Utilstrekkelige krav dokumenteres og anbefales utbedret	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Etterarbeid			
Membranen beskyttes med myk matte, vinylbelegg eller tilsvarende om gulvet utsettes for gangtrafikk	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det ryddes tilstrekkelig opp etter utført arbeid	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon			
Ta bilde!	Biler ligger på div sjekkpunkter og under bilder *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

Sjekkliste
Våtrom

KATEGORIVALG

Type Murer

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Type:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Tegningsgrunnlag				
Foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag før arbeidet starter *SAK10 §12-4 bokstav a,b,c*		avtalt med kunde *Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Er detaljtegninger og annet produksjonsgrunnlag tilgjengelig på byggeplass.		Avtalt med kunde *Tony Schwartz*	☐ OK ☐ IR	☐ Avvik
Fall 1:50 mot sluk minst 800mm fra sluket.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Fall 1:100 mot sluk utenfor våtsonene.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Himling/gulv				
Overflatebehandlingen tåler fuktpåkjenning, beskytter materialet, og er lett å rengjøre. *Byggforsk 541.805*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Sluk,membran og belegg passer sammen.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 1
Minst mulige fysiske hindringer for vannet.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og topp slukrist er min.25mm.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Membran				
Membran som er smurt på undergulvet skal trekkes opp på vegger og andre bygningsdeler. *Byggforsk 34.315*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 2
Hjørner og overganger er forsterket med glassfibernett.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 2
Strykemembran er forskriftsmessig påført og har riktig tykkelse.		målt etter kg pr m2 *Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Tettheten til membran og gjennomføringer er kontrollert før støping.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Mansjetten til sluk og membran passer sammen.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 1
Skjøter i membran er sveiset eller limt dersom de ikke har egen klebeeffekt.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

Skjøter ligger ikke nærmere sluk enn 100mm.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Membran/vegg				
Veggen har vanntett membran i våte soner.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 3
Veggmembran overlapper gulvmembran med minst 25mm. *Byggforsk 527.204*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 4
Der våte soner ligger mot mur/betongvegger mot terreng, er veggen sikret mot fuktinntrengning.		*Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Membran/påstøp				
Armeringen ligger ca.20mm under overkanten av påstøp.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 5
Rør har minimum 30mm overdekning.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 6
Påstøp er min. 50mm tykk og jevntykk.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Betongen er godt komprimert.		Gammel støp *Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Overflaten på påstøp er tilpasset overflatematerialet som skal legges.		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger				
Andre opplysninger		*Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon				
Ta bilde!		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

Sjekkliste
Bad rør

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Type:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Avløp				
Fall er kontrollert *Rørlegger*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 1 , 2 , 3
Avløp er forsvarlig klamret *Rørlegger*			☐ OK ☐ IR	☐ Avvik
Vannledninger				
Vannledninger er forsvarlig klamret og tilstrekkelig dimensjonert *Rørlegger*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Sanitærutstyr				
Sluk er kontrollert åpen *Rørlegger*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Alt utstyr er funksjonstestet og tetthetsprøvd *Rørlegger*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Demontering				
Vannledninger er forsvarlig avplugget *Rørlegger*		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 4
Bildedokumentasjon				
Ta bilde!		*Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

Sjekkliste
Bad tømrer

KATEGORIVALG

Type Tømrer

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Tegningsgrunnlag			
Foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag før arbeidet starter? *Henvisning: SAK10 §12-4 bokstav a,b,c*	Etter avtale med kunde *Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Er detaljtegninger og annet produksjonsgrunnlag tilgjengelig på byggeplass?		☐ OK ☐ IR	☐ Avvik
Tildekking			
Nødvendig tildekking av berørte arealer er foretatt *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Rivearbeider			
Rivearbeider er i henhold til anbud *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Eventuelle råteskader er vurdert *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Avfall			
Plan for håndtering av avfall er laget *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Byggearbeider			
Nødvendig utlekting og oppretting av vegger er foretatt. Nødvendige spikerslag er montert *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Vindu er tilpasset *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Dør er tilpasset høyde på gulv *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Våtromsplater er montert og sjekket avrettet klar for mure *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 1 , 2
Ferdigstillelse			
Listverk er montert og tilpasset *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Ventil på ventilasjon er montert *Tømrer*	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik 3
Andre opplsyninger			
Andre opplysninger	*Kontrollert av: Tony Schwartz*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon			

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Hanna-Kai Golberg	Evald Ryghs gate 16C	0173 (Oslo)	190023

Kontaktperson	Telefon	E-post
		hkgolberg@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

1stk Montering og levering av komfyrvakt CTM Lyng mKomfy 25 Wally PH BLE

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Evald Ryghs gate 16C	0173 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2026-03-06	2026-03-06	2026-03-06	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
SG ELEKTRIKER AS	Enebakkveien 287	1187 (Oslo)	925354805

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Tomas Oravec		post@sgelektriker.no

Beskrivelse

1stk Montering og levering av komfyrvakt CTM Lyng mKomfy 25 Wally PH BLE

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

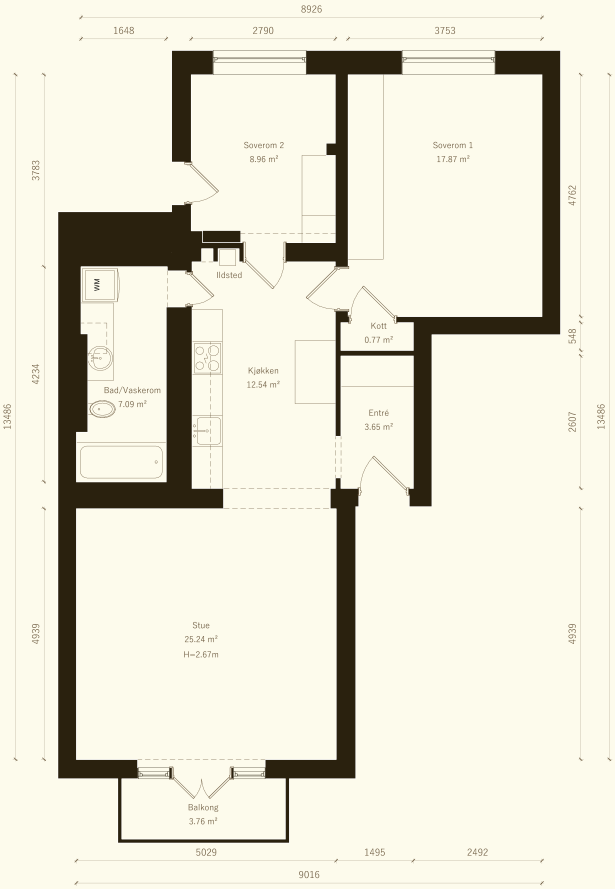
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
ABDELAZIZ AITANNOUR	2026-03-23	Elektronisk signert av ABDELAZIZ AITANNOUR. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Evald Ryghs gate 16C

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Vedtekter

for **A/S EVALD RYGHSGT. 16** boligaksjeselskap, org nr 933 716 449

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S EVALD RYGHSGT. 16 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 105.060,- fordelt på 618 aksjer á kr. 170,-

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

(3)Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslaglovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

3. Borett og bruksoverlatning

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gies enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, fast inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngåes. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for vinduer i leiligheten, med unntak av utvendig overflatebehandling.

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

(3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade på boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende skriftlig melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeieren har ansvar for vedlikehold av dør, rekkverk og hele balkongplaten dersom leiligheten har egen balkong. Opprinnelige brannbalkonger vedlikeholdes av selskapet.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet skal holde utvendig vinduskarmflater ved like.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går igjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, henrunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betalinger av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlige plager eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforhold har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2-4 varemedlemmer.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan dog ikke treffe beslutning med mindre alle medlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Har et styremedlem forfall må det finnes et varemedlem som gis anledning til å møte. Som styrets beslutning gjelder vedtak som flertallet blant de møtende har stemt for eller ved stemmeliket det som møtelederen har stemt for. Minst 1/3 av samtlige styremedlemmer må ha stemt for beslutningen.

7-4 Representasjon & fullmakt
Selskapet tegnes av styrets formann. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, og sammenkalles av styreleder med minst 14 dagers skriftlig varsel. Tid og sted for møtet skal angis.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Innkalling skal bestemt angi saker som skal behandles, årsberetningen og regnskap skal vedlegges.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamlingen
- godkjenning av årsberetningen fra styret
- godkjenning av årsregnskap og budsjett

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal besørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette. De øvrige sameiere har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 8-4 i vedtekten kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må ansees for å ha fremtredende personlige eller økonomiske særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forhold til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forhold til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder regler i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene i boligene.

Husordensregler for Evald Ryghsgate 16 A/S

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

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

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene, balkonger og bakgård fra kl 2300 til 0600. Huset vi bor i er svært lydt. På grunn av sterk sus i rørene bør kraftig tapping av vann ikke forekomme i tiden 2300 til 0600.
Et uttrykk for godt naboskap er å varsle naboer hvis en skal ha en festlig sammenkomst.

Vasking av tøy, tørking og lufting

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

Renhold og orden i oppgangen, loft, kjeller og fellesområder

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

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

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

Trygghet og sikkerhet

Port, inngangsdører, kjeller og loftsdører skal være låst.
Bakgården skal være bilfri.
Ved grilling på balkong tillates kun mindre gass- og elektriske griller med lokk. Ved grilling med kull må utegrillen i bakgården benyttes.

Skader, vedlikehold og ansvar

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i Evald Ryghs gate 16 AS under forutsetning om at beboere som ønsker dyrehold søker styret om tillatelse i forkant. Erklæringen i søknaden er førende for de regler som gjelder for dyrehold i Evald Ryghs gate 16 AS.
Søknaden er vedlegg 1 til husordensreglene

Vedlegg 1:

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å

holde ……..

Erklæring

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

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

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6044
AS EVALD RYGHSGT 16

Velkommen til årsmøte i AS EVALD RYGHSGT 16

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6044

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS EVALD RYGHSGT 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hedda C. Domingo Bakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hedda C. Domingo Bakke

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Lian
- Erik Hjertholm

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egil Niclaes Reksten
- Erik Hjertholm

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

Sak 7
Bilder i oppgangene

Forslag fremmet av:
Erik Hjertholm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Vedlegg

4. floating frame.jpg
5. IMG_2364.jpg
6. OB.F05532 (1).jpg
7. OB.F11571a.jpg
8. OB.F11622b (2) (1).jpg

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hedda C. Domingo Bakke
Styremedlem	Julie Lyngø Kløvstad
Styremedlem	Anders Lian
Varamedlem	Sondre Sagmoen
Varamedlem	Toimi Arild Herttua
Varamedlem	Egil Niclaes Reksten

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

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

Generelle opplysninger om Evald Ryghs Gate 16 A/S
Aksjeselskapet består av 23 leiligheter knyttet til aksjer.
Evald Ryghs Gate 16 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933716449, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219	51

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

Evald Ryghs Gate 16 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

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

Fremtidige planer:

- Styret skal se på mulighetene for oppgradert sykkelparkering.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.04.2025
Styret i AS Evald Ryghsgt 16

Hedda C. Domingo Bakke Julie Lyngø Kløvstad Anders Lian

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	67
SUM ANDRE INNTEKTER	**67**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 616, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 190.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	**-27**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Gnr.219/bnr.51
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 105 060.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-82 200
TOTALT	**-82 200**

Resultatanalyse 2024
As Evald Ryghsgt 16

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS EVALD RYGHSGT 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS EVALD RYGHSGT 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y6D4M-AUTKZ-CAN2X-F4UY3-AYFS3-YTS6D

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 10:31:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y6D4M-AUTKZ-CAN2X-F4UY3-AYFS3-YTS6D

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

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

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

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

Vedlegg 4 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 5 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 6 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 7 til sak 7. Bilder i oppgangene



Vedlegg 8 til sak 7. Bilder i oppgangene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
Selskapsnummer: 6044 **Selskapsnavn:** AS EVALD RYGHSGT 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hedda C. Domingo Bakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hedda C. Domingo Bakke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anders Lian

☐ Erik Hjertholm

☐ Julie Lyngø Kløvstad

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Egil Niclaes Reksten

☐ Erik Hjertholm

☐ Toimi Arild Herttua

Sak 7 Bilder i oppgangene

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

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

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS EVALD RYGHSGT 16

Organisasjonsnummer: 933716449
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hedda C. Domingo Bakke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Lian og Julie Lyngø Kløvstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hedda C. Domingo Bakke (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hedda C. Domingo Bakke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Lyngø Kløvstad (12 stemmer)
Anders Lian (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Hjertholm
Julie Lyngø Kløvstad
Anders Lian

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Toimi Arild Herttua (13 stemmer)
Erik Hjertholm (10 stemmer)
Egil Niclaes Reksten (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Toimi Arild Herttua
Erik Hjertholm
Egil Niclaes Reksten

7. Bilder i oppgangene

Fremmet av: Erik Hjertholm

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

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

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

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

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

> Jeg har plukket ut tre konkrete alternativer, men er også åpen for innspill. Utskrift i A0-format på vanlig plakatpapir koster 195,- per bilde (inkludert frakt). For et mer holdbart og eksklusivt uttrykk kan man vurdere trykk på foto-papir (ca. 800,- per bilde) eller på aluminium (ca. 2000,- per bilde). Den rimeligste løsningen er å henge opp bildene uten ramme, men en enkel "floating frame" kan eventuelt anskaffes for rundt 200,- per stykk.
>
> Jeg kan stå for hele gjennomføringen av prosjektet dersom det blir vedtatt. For dem som ønsker å se et eksempel, har jeg hengt opp et bilde i 2. etasje i oppgang A. I tillegg kan det vurderes å legge ved en liten beskrivelse med årstall. Se eksempel på "floating frame" og forslag til bilder vedlagt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

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

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

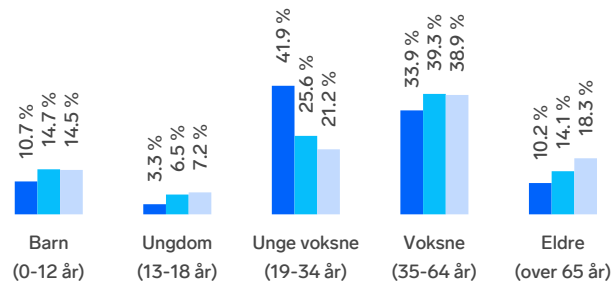
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	9 min 0.7 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 å... 64 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

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

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 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

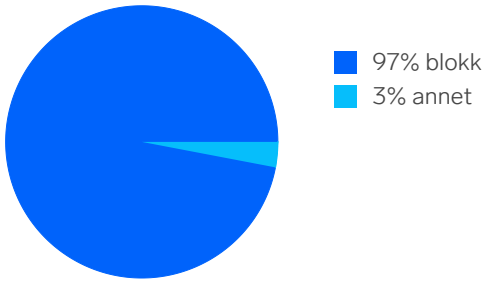
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Evald Ryghs plass Ballspill	3 min 0.3 km
Ila skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
SATS Ila	9 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min

Boligmasse



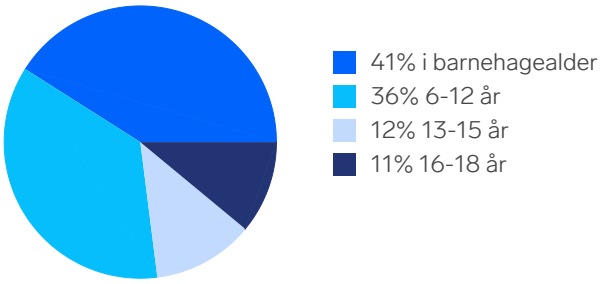
«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

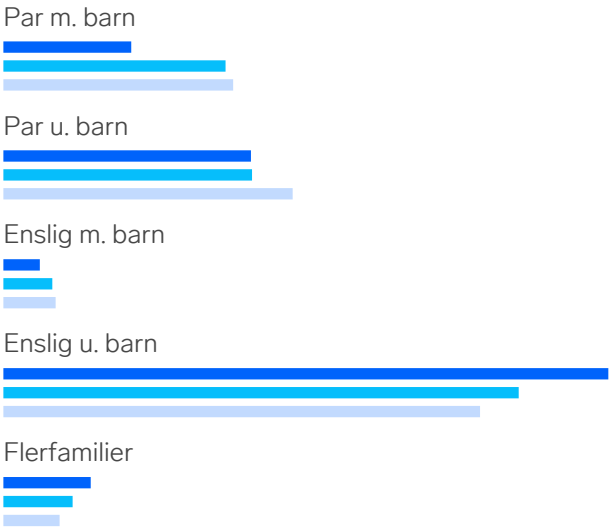
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	7 min
Apotek Kiellands Hus	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

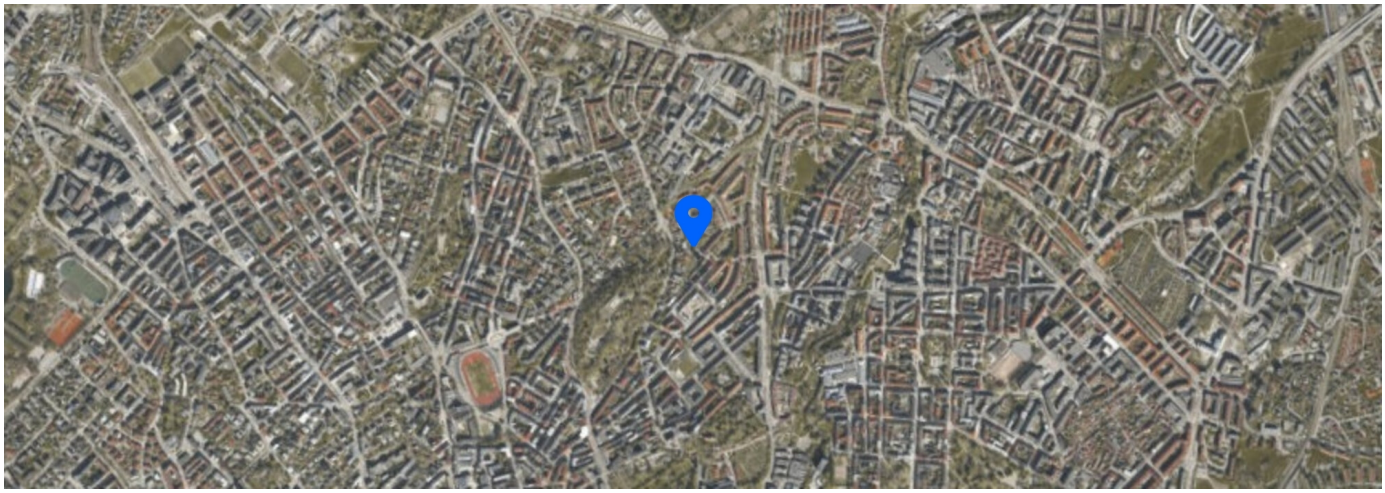


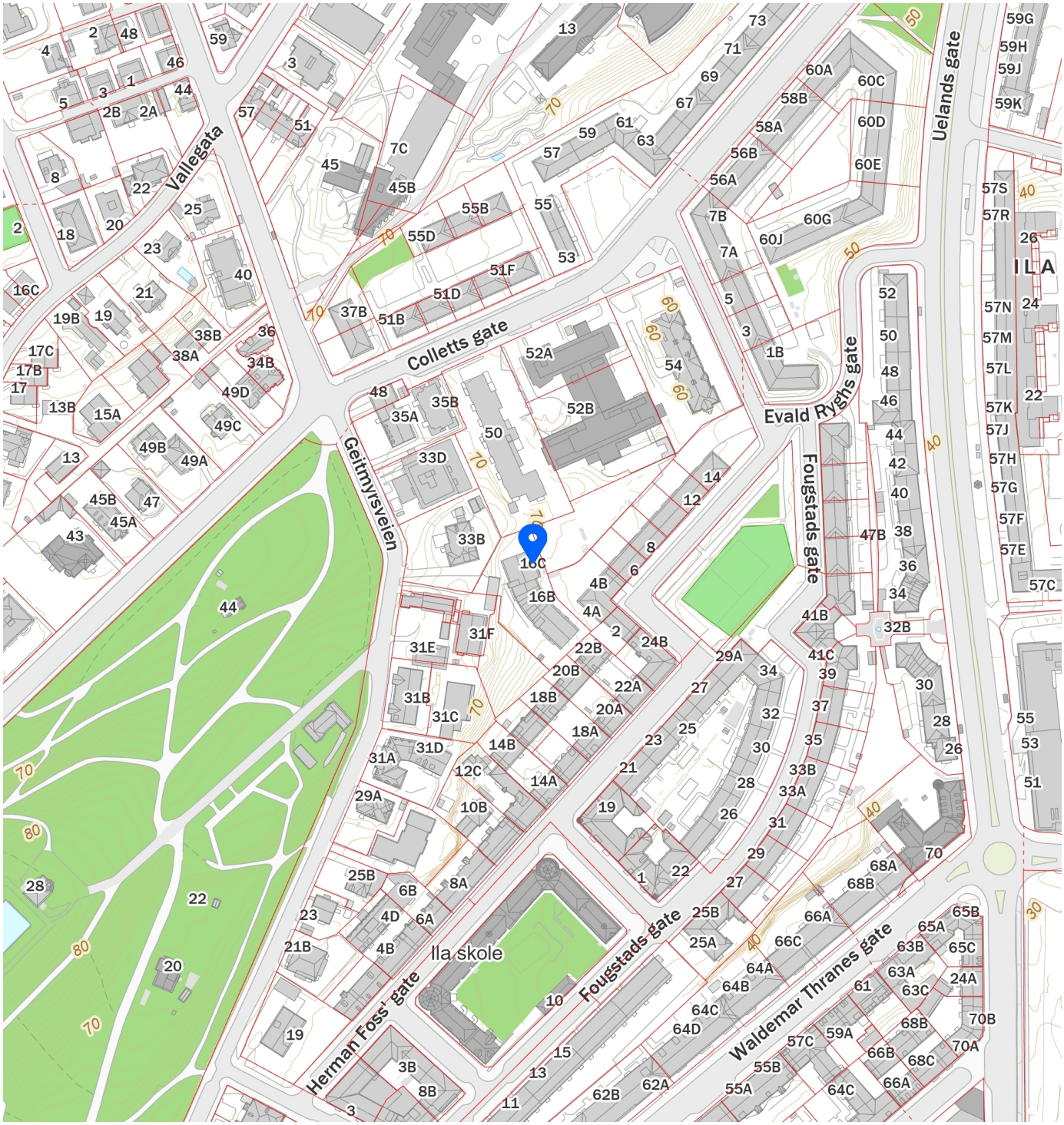
Sivilstand

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

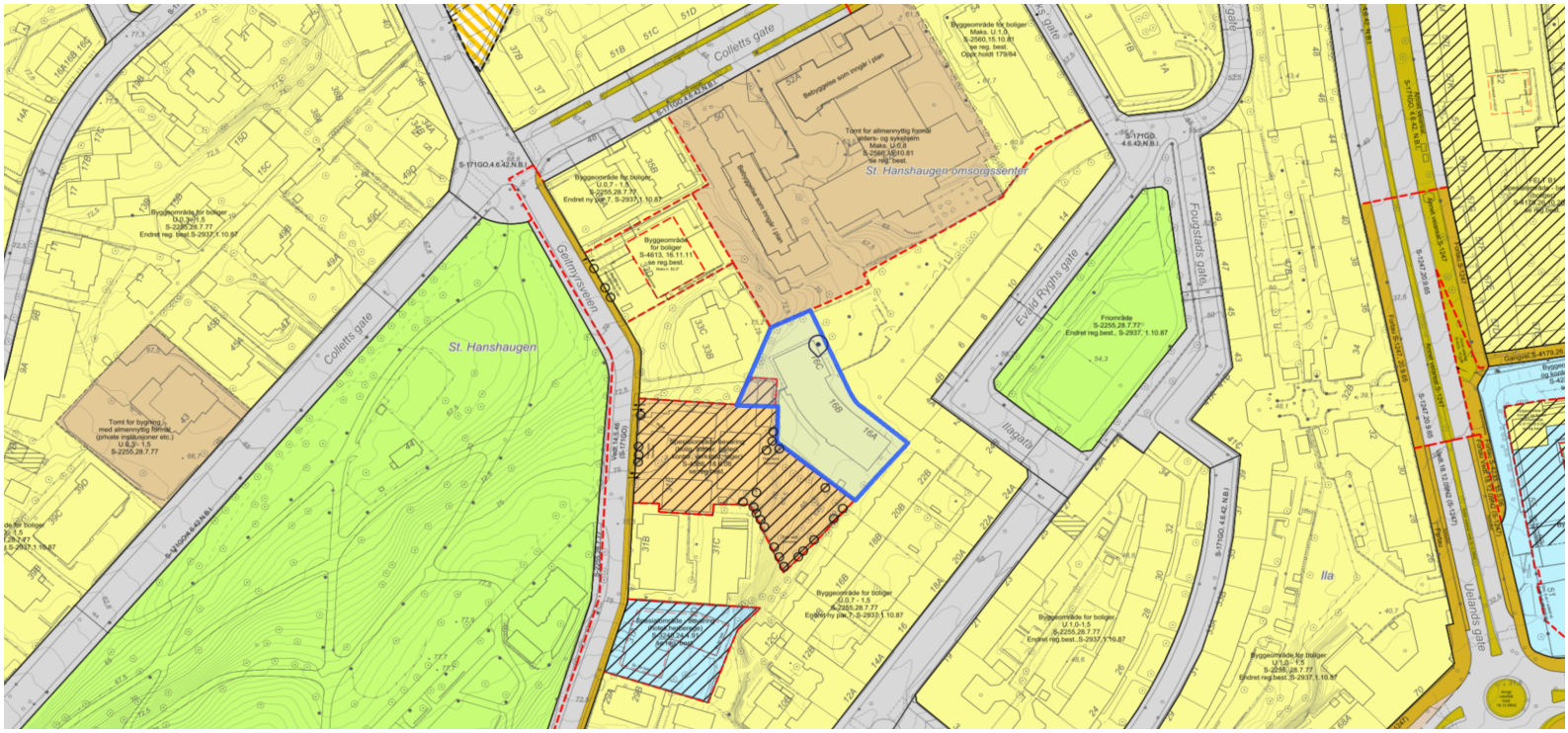
FINN

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 2026





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 2026


Colletts gate
St. Hanshaugen
Gellhaugstien
Fougstads gate
Ullevålsveien
Ullevåls gate
St. Hanshaugen omsorgssenter
Ila

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Oslo

S-4386

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

Vedtaksdato: 18.06.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200413878
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200413878

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- spesialområde: bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager)

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

§ 4. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm.

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