



Riddervolds gate 3

— Velkommen til

Riddervolds gate 3



Frogner/Marmorgården

Lys og tiltalende hjørneleilighet i 3. etg med balkong - Heis - Parkering - Gasspeis - Ettertraktet i fasjonabel bygård

Prisantydning	10 950 000,-
Fellesgjeld	110 000,-
Omkostninger	277 850,-
Totalpris	11 337 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 843,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no

Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Riddervolds gate 3 - En innbydende leilighet i fasjonable marmorgården! Leiligheten ligger høyt og fritt i 3. etasje med heis, har solrik balkong og parkeringsplass på gårdsplassen. Svært ettertraktet beliggenhet rett bak slottet med kort vei til alle servicetilbud.

Høydepunkter:

- To bad
- Generøs takhøyde
- 3. etasje med heis
- Rosett og stukkatur
- Gasspeis på kjøkkenet
- Balkong med nydelig utsikt
- Parkeringsplass med elbil-lader
- Hjørneleilighet med godt lysinnslipp
- Godt med lagringsplass i bod på 10 kvm
- Adkomst er via kjøreport med automatisk åpner
- Fasjonabel og velkjent bygård med vakker forhage
- Profilert kjøkken med benkeplate i granitt og integrerte hvitevarer

Arealer og innhold

BRA-i: 110 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 120 kvm

TBA: 2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:

BRA-i: 110 kvm. Hall/forstue, stue, spisekjøkken med gasspeis og utgang til balkong, soverom, to bad og annet rom med sluk.

Total BRA: 110 kvm.

TBA: 2 kvm. Balkong.

Underetasje:

BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 10 kvm.

Riddervolds gate 3



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.





















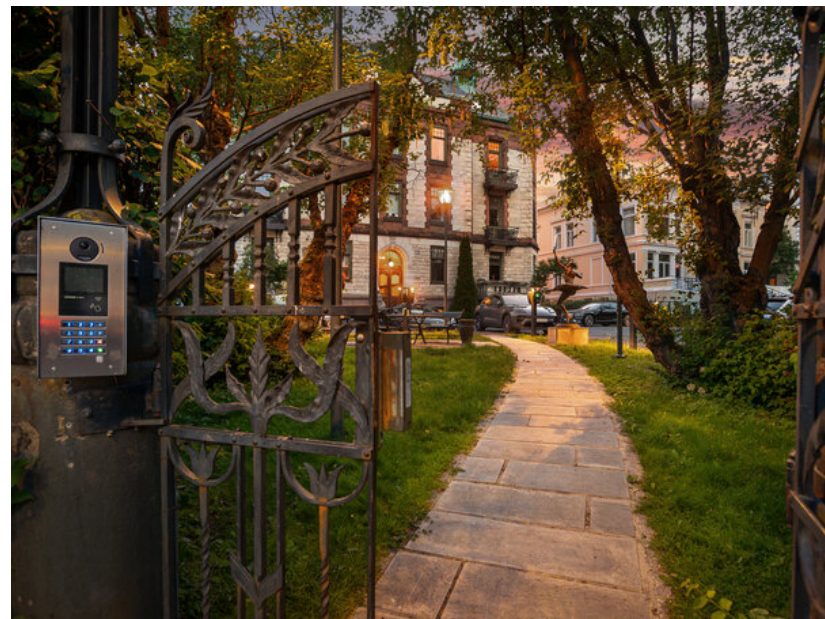














Informasjon

Riddervolds gate 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0347/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO

Gnr 213, bnr 380, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Kari Solfrid Vartdal Opsvik

Kjøpesum og omkostninger

10 950 000,- (Prisantydning)

110 000,- (Andel av fellesgjeld)

11 060 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

276 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

277 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

290 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 337 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 350 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1898

Etasje

3

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 110 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 120 kvm

TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 110 kvm. Hall/forstue, stue, spisekjøkken med gasspeis og utgang til balkong, soverom, to bad og annet rom med sluk.

Total BRA: 110 kvm.

TBA: 2 kvm. Balkong.

Underetasje:

BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Hall/forstue, stue, spisekjøkken med gasspeis og utgang til balkong, soverom, to bad og annet rom med sluk.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 10 kvm.

Standard

Kjøkken:

Profilert innredning, gesimslist, lyslist, armatur, granitt benkeplate med underlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad I:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sverom.

Bad II:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant, innmurt badekar, vegghengt toalett. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i mellom gang.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser, malt gulv.

Vegger: Malte flater, fliser.

Himling: Malte flater, stukkatur og rosett.

Pipe og ildsted:

Gasspeis.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen heltre eikedører.

Ytterdør:

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdør:

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong:

Balkong med støpt dekke belagt med skifer.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er antatt av betongdekke.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Avløpsrør:

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:

Brennvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandgrad 2:

- Bad I. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad II. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Balkongdør. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkong. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe bom/hullyd under fliser.

- Etasjeskiller. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass på felles tomt.

Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser til andre enn de som har bosted i sameiet. Styret må informeres om hvem som leier plassen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motersykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motersykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Husker ikke.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært. Husker ikke.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei. Framvises under visning hvis vi finner det.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Reparasjon på tak utført av sameiet, etter problemer i forbindelse med at det ble bygget ny loftsleilighet rundt 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Ikke arbeid siden 2005, men helt sikkert i perioden 1898-2005.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Ikke arbeid siden 2005, men helt sikkert i perioden 1898-2005.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent. Vi ettersender navnet på firmaet som utførte arbeidet. Det dreide seg om bygging av toalett med dusj.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Jeg tror det er gjort radonmåling. Papirer ettersendes.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja. På grunn av utbygging av loftsleilighet over vår leilighet var det vannlekkasje inn i vår leilighet. Dette varte i omtrent to år, før sameiet fant feilet og gjorde nødvendige reparasjoner.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja. Tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Riddervolds gate 3 er en historisk bygård oppført i 1898, tegnet av arkitektene Kristen Rivertz og Oscar Hoff. Bygningen er kjent som "Marmorhuset" og har en særegen fasade utført i en kombinasjon av lys naturstein og rød tegl, rikt dekorert med utsmykninger i fasadeelementene.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er ikke tillatt ihht. vedtak på årsmøtet 18.6.19. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper får laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Oppvarming er med elektriske panelovner og med varmekabler på bad. Gasspeis på spisekjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har av den grunn ikke kjennskap til

eiendommens energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 843,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, avdrag/renter på fellesgjeld, trappevask, heis, bredbånd/tv og forretningsfører.

Herav:

Felleskostnader 4.461,-

Lån/Renter 813,-

Bredbånd og TV 569,-

Felleskostnadene kreves inn kvartalsvis, da totalt kr. 17 529,- per kvartal.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 843,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 6323,- for år 2025.

I tillegg kommer strøm og forsikringer.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 323,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 890 714,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 558 163,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Riddervoldsgate 3 , orgnr. 987.778.326

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 er stiftet av eierne av eiendommen gnr. 213 bnr. 380 i Oslo. Sameiet består 17 seksjoner. Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

- OBOS er forretningsfører.
- Bygget er forsikret gjennom Gjensidige.
- Telenor er tilbyder av bredbånd og tv-tjenester.
- Leiligheten har gass som avregnes en gang i året og innsendes styret.

Info fra styreleder i august 2025:

Vi har en stram økonomi i sameiet som gjør at vi prioriterer reparasjon og vedlikehold iht budsjett og likviditet. Vi har de siste årene gjort en del tiltak som gjør at bygg og eiendom fremstår i bedre stand nå enn for 5 år siden.

Årsmøtet 2025 vedtok en økning i felleskostnadene med 10 % fom 1.7.2025, årsaken er en kraftig økning i forsikring og offentlige avgifter.

Vi setter i gang tiltak for utskifting av alarmanlegg som delvis betales av hver seksjonseier (kr. 3.-5.000 pr seksjon avhengig av seksjonseiers ønske om detektor) og delvis av sameiet. Vi vurderer også en hovedrengjøring utvendig for bygget som vi antakelig vil finansiere gjennom innbetaling fra hver seksjonseier (uvisst hva dette vil beløpe seg til, vi vil antakelig kalle inn til ekstraordinært møte før vi setter i gang tiltaket). Vi har praktisert slik finansiering av tiltak som gjøres med 10-15 års hyppighet for å unngå å bygge opp sameiets regnskap som i så fall ville ført til ekstra økning av felleskostnadene.

Vi har ingen planer om ytterligere økning av felleskostnadene sett på bakgrunn av dagens forsikrings- og avgiftsnivå.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 110 000,-pr. 01.05.2025

Sameiet har lån i Obos-banken.

Lånenummer: OBOS01-98207767891

Restsaldo: 2.020.620,-

Restløpetid: 13 år 9 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flyt

Rente per 02.07.25: 7,75%

Sameiet har ikke IN-ordning.

Fellesformue

Kr 3 666,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 72 079,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra sameiets egenkapital. For år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 80 000,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt og eier skal påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 77150088

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 657 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet tomt med biloppstillingsplasser og grøntområder.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Marmorgården har en utmerket beliggenhet på beste Frogner, like bak Slottsparken. Eiendommen har adkomst fra gatehjørnet Riddervolds gate - Inkognitogata, via en nydelig smijernsport med rik utsmykning. Det er også kjøreport med automatisk åpner til gårdsplass med biloppstillingsplasser. Omkringliggende bebyggelsen er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I tillegg til Slottsparken ligger Uranienborgparken i kort gangavstand. Vakre Frognerparken ligger ca. 1,2 km unna og inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum,

Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv. En filmopplevelse på ærverdige Gimle Kino kan anbefales.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk.

Nabolaget er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Åpent bakeri ligger kun 300 meter unna, og i 6-7 minutters gangavstand ligger både Kiwi Solli plass og Briskeby, Rema 1000 Briskebyveien, hvor det også er Vinmonopol og Rema 1000 Parkveien. Vika og Aker Brygge har fine butikker og serveringssteder. Det er i tillegg kort avstand til Bogstadveien, Karl Johans gate og alle de andre handlegatene i sentrum.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk, tog og T-bane. Nærmeste holdeplass for trikk er Riddervolds plass som kun ligger 150 meter unna. Inngangen til Nationaltheateret stasjon fra Parkveien ligger drøye 400 meter unna. Med bil fra Frogner tar det ca. 4 min til Majorstuen, 6 min til Skøyen, 6 min til Oslo S, 10 min til Fornebu og 40 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nrområdet, blant annet Wang toppidrett, Bjørknes privatskole og Oslo Gymnasium. Den Franske skolen ligger ca. 5 minutter spasertur unna. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i Frogner bydel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1897.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for ominnredning datert 18.01.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadsppliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2997, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl., området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsplan: S-133GO, Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstadveien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i området:

Oscars gate 56 - Etablering av fire boenheter, bruksendring og fasadeendring

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555726>

Oscars gate 52 - Bruksendring av leilighet - H0304

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204062>

Inkognitogata 15 B - Flytting av brannskillet mellom kjeller og trappeoppgang

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200836>

Inkognitogata 15 - Bruksendring av kjeller og hulltaking mellom 1. etasje og kjeller

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314513>

Riddervolds gate 2 - Montering av antenner og utstyr på tak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550259>

Inkognitogata 17 - Endring i brannskille og bærekonstruksjoner

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553023>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/380/13:

10.12.1873 - Dokumentnr: 916835 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:380 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1876 - Dokumentnr: 925060 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra Riddervoldsgt.5

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:380 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1964 - Dokumentnr: 501774 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:380 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1980 - Dokumentnr: 520144 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 6,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL OVERDRAGELSESSUM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:380 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2004 - Dokumentnr: 59738 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:380 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2005 - Dokumentnr: 66812 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:380 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2005 - Dokumentnr: 66812 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 278/2540

Ny seksjon:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 138/2540

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav

mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 22 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 261 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. august 2025

Ansvarlig megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Riddervolds gate 3

Riddervolds gate 3

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 187 lokalitjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	5 min ⚡ 0,3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Bolteflekka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	17 min ⚡ 1,4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	24 min ⚡ 2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min ⚡ 0,7 km

Offentlig transport

🚏 Riddervolds plass Linje 11	2 min ⚡ 0,1 km
🚏 Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min ⚡ 0,3 km
🚏 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min ⚡ 0,8 km
🚏 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min ⚡ 0,8 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚆 2,6 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min ⚡ 0,5 km

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🏠 Uranienborg skole	5 min ⚡
🏠 Inkognito terrasse balløkke	6 min ⚡
🏠 SATS Solli plass	8 min ⚡
🏠 EVO Oscarsgate	8 min ⚡

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

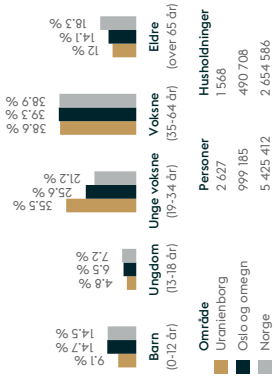
— Sitat fra en lokalitjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100





Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 213, bnr. 380, snr. 13



Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 Rapportdato: 16.07.2025 Oppdragsnr.: 18745-2895 Referansenummer: QR8375

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
 Uavhengig Takstingeniør
 andreas@nyverdi.no
 934 40 100



Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på bruk bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal brukslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVEDIG

Gulv: parkett, fliser, malt gulv.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, stukkatur og rosett.
Etasjeskiller er antatt av betongdekke.
Gasspeis.
Innvendig har boligen heltre eikedører.

VÅTROM

Annet rom med sluk
Rom med malt gulv, sluk, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bereder.

Bad

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Bad 2

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant, innmurt badekar, vegghengt toalett.

KJØKKEN

Profilert innredning, gesimslist, lystil, armatur, granitt benkeplate med underlimt stålrum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemålte tegninger, som stemmer med dagens bruk

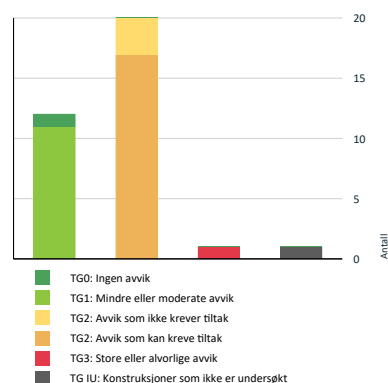
Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

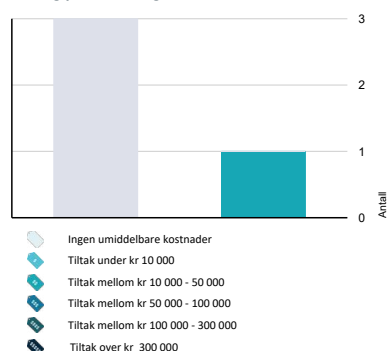
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredning, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takst rapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takst rapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takst rapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besikket fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonslemler. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

108 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

1	Kjøkken > 3 etasje > Spise kjøkken m/gasspeis og utg balkong > Overflater og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > 3 etasje > Spise kjøkken m/gasspeis og utg balkong > Avtrekk	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 3 etasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon	Gå til side
102	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
102	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
102	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
102	Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Anvendelse
Ferdigattest

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: hall, soverom, spise kjøkken med utgang til balkong, stue, 2 stk. bad/wc, rom med sluk og opplegg for vaskemaskin + tørketrommel og bereder. Det medfølger/disponeres kjellerbod på ca. 9,6 kvm. (noe Saltutslag på vegger, noe lukt).

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

102 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ved mye nedbør +. Vind kan det komme vann inn gjennom noen av karmene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

102 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

101 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Det er avvik:

Noe bom/hullud under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

102 Overflater

Gulv: parkett, fliser, malt gulv.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, stukkatur og rosett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på parkett, noe bom/hullud under fliser, noe avflassing av maling mm på foringer, noe knirk, noen eldre fukt merker på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

102 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nivellering stue, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering spise kjøkken, avvik ca. 10-20 mm

TO1 Pipe og ildsted

Gasspeis.



TO1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre eikedører.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.



3 ETASJE > BAD

TO1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TO1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullvid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TO1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sverom.



3 ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant, innmurt badekar, vegghengt toalett.



3 ETASJE > BAD 2

TO1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.



3 ETASJE > BAD

TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalt plassering av sluk er cc30

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3 ETASJE > BAD

TO1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3 ETASJE > BAD

TO2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til mugvekst over tid, noe som kan påvirke innklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3 ETASJE > BAD 2**1 TG 2 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

**3 ETASJE > BAD 2****1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

**3 ETASJE > BAD 2****1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3 ETASJE > BAD 2**1 TG 2 Ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3 ETASJE > BAD 2**1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i mellom gang.

**3 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK****Generell**

Rom med malt gulv, sluk, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bereder.

**3 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK****1 TG 2 Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Usikker membran løsning på malte flater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere dokumentasjon og undersøkelser anbefales.

3 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK**1 TG 2 Overflater Gulv**

Malt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

**3 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK****1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifning.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

**3 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK****1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bereder.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



3 ETASJE > SPISE KJØKKEN M/GASSPEIS OG UTG BALKONG

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TO 4 Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

KJØKKEN

3 ETASJE > SPISE KJØKKEN M/GASSPEIS OG UTG BALKONG

TO 2 Overflater og innredning

Profilert innredning, gesimslist, lystlist, armatur, granitt benkeplate med underlimt stålku og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøp/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes fremtidig vedlikehold.



Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for helse, 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.

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	110	10		120	2
SUM	110	10			2
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Hall, Spise kjøkken m/gasspeis og utg balkong, Bad, Bad 2, Soverom, Stue, Annet rom med sluk		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skrå vegger, buer, tykke bærevegger, sjakter mm. Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skråtak, skrå vegger og sprang medfører at en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. En eksakt oppmåling med målenøyaktighet innenfor 2 % er ikke utført. For eksakt må oppfordres til å bestille en kontrollmåling av arealet av Romly AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	110	0

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	380		13	1657 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Riddervolds gate 3							
Hjemmelshaver							
Opsvik Kari Solfrid Vartdal							
Kommentar							
Boligselskap							
Es Riddervoldsgate 3							
Felles formue							
Kr. 3 666 31.12.2024				Felles gjeld:			
				Kr. 110 000 01.05.2025			
						Organisasjonsnr	
						987778326	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygård med attraktiv beliggenhet sentralt på Frogner. Et veletablert og sentrumsnært område med hovedsakelig klassiske, detaljrike boliggårder med pene, frodige forhaver. Umiddelbar nærhet til solrike rekreasjonsarealer i Uranienborgparken samt kort spaseravstand til Slottsparken, Skovveiens gode utvalg av forretninger, Solli Plass, sentrum/Karl Johan. Nærområdet har for øvrig et rikt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter etc. Kort gange til T-bane og Flytoget ved Nationaltheatret (på hjørnet ved Slottsparken). God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/gkning av fellesutgifter i samlet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønne overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Siste hjemmeløst overgang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	77150088			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	10.08.2025	
3	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 380
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følge-skade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skødnadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i Forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
 - Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Verdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR8375>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Opsvik, Tor 9578-5998-4-973333 2025-08-11 20:50:27



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utstyrt dato
11. aug. 2025
Oppdragsnummer
13-0347/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Riddervolds gate 3, 0258 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Kari Solfrid Vartdal Opsvik	
Fullmektige Tor Opsvik for Kari Solfrid Vartdal Opsvik	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 29. november 2005	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 77150088 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Framvises under visning hvis vi finner det

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon på tak utført av sameiet, etter problemer i forbindelse med at det ble bygget ny loftsleilighet rundt 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke arbeid siden 2005, men helt sikkert i perioden 1898-2005.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke arbeid siden 2005, men helt sikkert i perioden 1898-2005.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi ettersender navnet på firmaet som utførte arbeidet. Det dreide seg om bygging av toalett med dusj.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg tror det er gjort radonmåling. Papirer ettersendes.

Feil og mangler**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: På grunn av utbygging av loftsleilighet over vår leilighet var det vannlekkasje inn i vår leilighet. Dette varte i omtrent to år, før sameiet fant feilet og gjorde nødvendige reparasjoner.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0347/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Opsvik, Tor

Dato

2025-08-11

Identifikasjon

 **bankID** Opsvik, Tor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bygdøy Allé Eiendom AS
 Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
 Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
 E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

8621410 5713/13 02.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.06.2025.

Boligselskap: 5713, Es Riddervoldsgate 3
Organisasjonsnr: 987.778.326
Eier: Peter Opsvik (bo) Kari Solfrid Opsvik
Leieobjekt: 13
Seksjonsnummer: 13
Adresse: Riddervolds Gate 3, 0258 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 77150088.
- Opplysninger om ferdiggjatt/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Seksjon 3,4,6,8,9,10,11,12,13,14 og 15 har gass. Styret leser av målere 1 gang pr. år, rundt 1 mai. Måler må leses av ved salg av leilighet. Skjemaet leveres styret. Eget skjema ligger sammen med sameiets vedtekter.
- Parkeringsplass følger seksjonen.
- Selskapet har kvartalsvis innbetaling av felleskostnader.
- Pt. priser sameiet strøm til elbiler og hybridbiler. Kr. 200/md. for elbil og kr. 50/md. for hybridbiler. Styret vil utrede en oppgradering av ladestrøm.
- Kortidsutleie er ikke tillatt i sameiet; se årsmøtevedtak 18.6.19 for detaljer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.07.25)
* OBOS01-98207767891 A		2.020.620,-	13 år 9 md.	12		Flyt	7,75%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.843,- pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

Herav:

Felleskostnader	4.461,-
Lån/Renter	813,-
Bredbånd og TV	569,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restansloresporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	1.222,-	8.964,-	3.666,-	111.652,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207767891	109.803,-	1.084,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf. 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
 Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

SAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

(sist endret på sameiermøte den 3.mai 2005),
endret på sameiermøte den 2.mai 2007
endret på sameiermøte den 22.april 2009
endret på sameiermøte den 17. september 2009

1. Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 er stiftet av eierne av eiendommen gnr. 213 bnr. 380 i Oslo. Sameiet består 17 seksjoner. Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.
2. Sameierne eier hver sin ideelle part av eiendommen og har hver eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt bruksenhet med tilleggsdeler, i medhold av reseksjoneringsbegjæring tinglyst 2.9.2004 og senere slike.
3. Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere har rett til å møte. Styret og forretningsfører plikter å være til stede. Den enkelte sameier kan møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfelle.
4. Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. mars hvert år. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallingen.
5. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
6. På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
7. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskapet, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtes styre leder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møteavslutning, og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referatet tilsendt alle sameiere.

8. Som hovedregel treffes alle vedtak ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 3/4-dels flertall for endring av vedtektene og enstemmighet for oppløsning av Sameiet. Flertallet regnes blant eierne, ikke bare blant de som møter frem.

9. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntill 4 – fire – personer. Styreformann velges særskilt, og for 1 år, mens styremedlemmer velges for 1 eller 2 år, med mulighet for gjenvalg. Styret er beslutningsdyktig når et medlem og styreformann er til stede. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem.

Styremøte skal holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for, eller når minst 2 - to - styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov og vedtekter, og vedtak av sameiermøtet. Styret må forelegge saken for sameiermøtet dersom det dreier seg om ekstraordinære kostnader over kr. 100. 000.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

11. Sameierne har eksklusiv rett til bruk eller utleie av sin seksjon, og står fritt til å disponere disse.
12. Fellesutgifter til drift av eiendommen, så som forretningsførsel, forsikring, vaktmestertjeneste, generelt utvendige vedlikehold, vedlikehold fellesarealer, felles vannbruk, felles renhold og renovasjon, pass av grøntanlegg og utvendige anlegg som står til felles avbenyttelse og andre mulige fellesutgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne i forhold til sameierbrøken.

Det utvendige vedlikehold omfatter også utvendige flater på takterrasser selv om disse eksklusivt er tillagt seksjoner som tilleggsdeler
13. Alt innvendig vedlikehold i seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendig vedlikehold omfatter bl.a. inngangsdører og porter, vinduer med omramminger, gulvbelegg, himlinger og vegger, elektriske ledninger fra apparatavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme- og ventilasjons- og sanitærutstyr i de leide lokaler. Den enkelte plikter å utføre vedlikeholdsarbeidet i sine lokaler på en slik måte at seksjonens standard opprettholdes.

Den enkelte sameier som benytter vann til annet enn vanlig daglig renhold og toaletter, må for egen regning installere vannmåler. Sameieren plikter å tegne eget strøabonnement for de lokaler han disponerer i eiendommen. Omkostninger i forbindelse med opprettelsen av abonnemntet betales av sameieren. Videre bærer han alle omkostninger i forbindelse med oppvarming av lokalene, og utgifter til varmt vann, og for øvrig alle utgifter som har med egen virksomhet å gjøre.

Sameieren plikter å påse at ens egen virksomhet ikke skader bygningen eller de øvrige sameierens virksomhet eller varer. Såfremt han driver virksomhet som påvirker eiendommens forsikringer, og disse som følge av dette må forhøyes må han selv bære de utgifter som her er forbundet.

Alle boligsameiere plikter å delta i dugnader, eller betale dugnadsgebyr.

Sameiermøtet fastsetter vaktmesterinstruks, oppgavene vedrørende boligdelen utføres av boligeierne på omgang.

14. Til dekning av felles driftsutgifter, samt fyringsutgifter stipulerer forretningsføreren et beløp som innbetales med et a konto beløp forskuddsvis pr kvartal av den enkelte sameier. Driftsregnskap og fyringsregnskap gjøres opp pr 30. juni og tilstilles sameierne innen utgangen av oktober måned s. å. i revidert stand. Restbeløpet utbetales eller innkreves innen utgangen av november måned. Forretningsføreren opplyser hvert år om eiendommens skattetakst.

15. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sameiernes vedtektsmessige forpliktelser har sameiet panterrett i hver seksjon for Folketrygdens grunnbeløp.

Ansvaret overfor tredjemann er proratarisk

16. Enhver sameier kan fritt overdra eller pantsette sin ideelle andel. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett. Overdragelse kan ikke nektes av styret med mindre denne er i strid med nærværende avtale, lover eller offentlige forskrifter, men overdragelsen skal omgående meldes til forretningsføreren for registrering.

Etter overdragelse av andel er den nye sameier bundet av sameieavtalen og forretningsførerkontrakten, og tidligere inngåtte avtaler og trufne beslutninger i sameiet. Den som overdrar sin seksjon plikter å gjøre den nye sameier oppmerksom på dette.

17. Skilte for anvisning, reklameskilt, lysreklame og lignende må ikke settes opp uten at forretningsføreren på forhånd skriftlig har godkjent utseendet og plasseringen av disse. Felles skilte og anvisningstavler besørjes oppsatt av forretningsføreren.
18. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser i sameiet. Fremleie internt i sameiet er likevel tillatt.
19. Ved brannskade er sameieren(e) forpliktet til å gjenopprette skaden på eiendommen, eventuelt bygge nytt.
20. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å selge seksjonen til andre. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg.
- Styret fatter beslutninger i disse tilfeller, styrets beslutning kan dog innankes for sameiermøtet.
21. Tvister som måtte oppstå vedrørende gjennomføring og forståelse av disse vedtekter, skal behandles av de alminnelige domstoler. Partene kan dog i hvert enkelt tilfelle avtale voldgift, jfr. Rettergangslovens kap. 32.

5713 RIDDERVOLDSGATE 3 SAMEIE

Gjelder kun seksjonene 3,4,6,8,9,10,11,12,13,14 og 15.

AVLESNING GASSMÅLER (Ved eierskifter)

Seksjonsnummer: _____

Målerstand: _____

Avlesningsdato: _____

Selgers nye adresse

Ny eier/kjøper

Navn: _____

Navn: _____

Ny adresse: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Postnr/sted _____

Kontonr: _____

Signatur: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Dato: _____

Skjemmet returneres:
5713 Riddervoldsgate 3 Sameie
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Avregning gjøres én gang årlig.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RIDDERVOLDS GATE 3

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for SAMEIET RIDDERVOLDS GATE 3.
Husordensreglene er utarbeidet av et enstemmig styre 11. juni 2015
Husordensreglene er vedtatt på Årsmøtet i Sameiet den 13. april 2016.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å opprettholde gode forhold mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.
Med alminnelig ro menes å vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Det skal være alminnelig ro etter kl.23.00 og 07:00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3 Orden i fellesområdene

Gården er på riksantikvarens gule liste. Den enkelte sameier kan ikke sette opp noen faste installasjoner, som antenne(r), parabol(er), markiser, utvendige persienner (screens), varmepumper eller tilsvarende på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Hvis noe settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan styret kreve det fjernet omgående for eiers regning og risiko.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere må verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret kan innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater kjelleren.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser over lengere perioder.

§ 4 Bruk av utendørs fellesområder

Bruk av fellesområder skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre. Det må derfor vises hensyn ved bruk av grill og utøvelse av ulike aktiviteter. Generelle regler for nattero mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal overholdes.

Sykler parkeres i sykkelstativet i sykkelboden. Portene til sykkelboden skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å legge mat til fugler på bakken da det tiltrekker skadedyr.

§ 5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt og eier skal påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

§ 6 Avfallshåndtering

Sameierne skal unngå at forsøpling av eiendommens ganger, trapper og fellesareal forekommer. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i henhold til kommunens regler for avfallshåndtering og legges i de respektive avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container med grønt lokk og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.

Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i avfallscontainerne. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7 Postkasseskiilt og ringeklokkeblå

Ringeklokkeblåene og navneskiilt på postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. For forandringer på ringeklokkeblået henvend deg til Styret. Den enkelte samboer kontakter selv posten for bestilling av navneskiilt på postkassen.

§ 8 Vann- og brannskader

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles forsikring kan dekke slike skader, men styret kan vurdere belastning av sameiets egenandel i tilfeller der det har vært utvist uaktsomhet.

Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke skader på beboernes inventar etter vannledningskade. Dette dekkes normalt av hver sameiers innboforsikring.

Ved plutselige vannlekkasjer i leilighetene på vannrør, må seksjonseier / beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekraner. Se for øvrig sameiets vanninstruks.

Hvis det er nødvendig, for å begrense skaden, kan styret og vaktmester ta seg inn i leiligheter hvis ingen er tilstede.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Følerne som er satt opp i hver leilighet og som er tilsluttet gårdens brannalarm må ikke demonteres eller tildekkes. Dette vil forårsake feilmelding på gårdens brannvarslingspanel. Se for øvrig sameiets branninstruks og gassinstruks.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

§ 10 Parkering

Parkering av biler skal finne sted på den enkelte sameiers spesifikke parkeringsplass(er) som følger leilighetene.

Sjekk at porten lukker seg etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser til andre enn de som har bosted i sameiet. Styret må informeres om hvem som leier plassen.

Gjesteparkering tillates kun i bakgården og på parkeringsplassen øverst til høyre for inngangspartiet (sett fra Slottet). Sistnevnte parkering må foretas slik at det ikke er noe problem å passere mellom parkert bil og husveggen på vei til inngangen til leiligheten i underetasjen eller sykkel boden og ikke til sjenanse for beboerne.

Ingen gjesteparkering skal skje andre steder eller på reserverte oppstillingsplasser. Unntak er dersom det er eksplisitt avtalt med den sameier som eier plassen.

Den som gjeste-parkerer må sette en lapp i frontruten hvor det fremgår navn og telefonnummer dersom det er nødvendig å få tak i sjåføren av bilen.

Eks.: "Er på besøk hos _____. Vennligst ring tlf _____ hvis bilen må flyttes"

Sjekk at porten lukker seg etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

§ 11 Oppussingsarbeider / Rehabiliteringer

En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til og med fredag i tidsrommet kl.08:00 og 17:00. Ikke under noen omstendigheter må det bankes, sages, bores eller slipes i leilighetene før kl.08:00 og etter kl.21:00 i ukedagene, og i tidsrommet fra kl.16:00 på lørdag til kl.08:00 på mandag eller på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

Ved omfattende, langvarige og/eller støyende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller med innleide håndverkere skal styret varsles i god tid før oppstart av arbeidene.

Det er den enkelte sameiers ansvar og instruere håndverkerne om at porten til bakgården holdes lukket mens arbeidet pågår.

Naboer skal senest en uke før oppstart av slike arbeider varsles med oppslag ved postkassene. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang, tidsrom og hvilke dager det vil være mye støy fra arbeid i leiligheten.

Berørte naboer skal varsles dersom vannet må kobles ut. Planlagt vannutkobling skal varsles senest 2 dager før. Slik vannutkobling bør unngås før kl.09:00 på morgenen og etter kl.17:00 på ettermiddagen.

Dersom det blir støv og annen skit i trappeoppgang og/eller kjellergang grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfellet dersom sameiet må organisere rengjøring eller bortkjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.

§ 12
Høy musikk og musikkøvelser

Enkelte lyder har større spredningsevne enn andre slik som bass fra forsterkeranlegg, piano og enkelte blåseinstrumenter. Musikk som åpenbart kan høres godt av naboene, bør betraktes på samme måte som støy fra byggearbeider og følge samme reglene som i § 11.

§ 13
HMS – helse, miljø og sikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende lover, regler og brannforskrifter overholdes i egen seksjon og øvrige arealer seksjonseier disponerer i sameiet. Se § 9 brannforebyggende sikkerhet.

Montering av avtrekksvifter i kanaler på bad og kjøkken er ikke tillatt fordi det både forstyrrer utlufting gjennom kanalene og vil forårsake rask spredning av røyk til andre seksjoner ved brann. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifter til luker i yttervegger.

Dersom det skal settes fryser og/eller kjøleskap i kjellerbod, må seksjonseier for egen regning få satt opp kontakt i boden som går mot egen strømkrets i el-skap. Seksjonseier har ansvar for ettersyn av alle typer elektriske apparater som trekker strøm i kjellerboden.

§ 14
Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 15
Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare / lagre søppel og skrot på disse.

Grilling på balkonger og terrasser skal ikke sjenere naboer.

§ 16
Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 17
Plikt til å informere styret om navn og kontaktinfo på leietaker

Ved utleie av bolig er den enkelte sameier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren. Utleier er også pliktig til å informere leietager om de gjeldende husordensregler, brann- , vannskade- og gassinstruks.

Årsmøte 2025



Foto: artemisia.no

Innkalling

S.nr. 5713 Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3

Velkommen til ordinært årsmøte i
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

Årsmøtet avholdes tirsdag 29. april 2025 kl. 17.00 i Uranienborg Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet? Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Fullmakt fylles ut og leveres uoppfordret før møtet starter.

Til behandling foreligger:

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. Styreleder skal i henhold til sameiets vedtekter være møteleder. Dersom styreleder ikke møter velger årsmøtet en møteleder.

Forslag til vedtak Styreleder er valgt.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet, de fremmøtte seksjonseiere og eventuelle fullmektiger med fullmakt, er registrert i en fram møteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak Det ble foreslått å anse de fremmøtte seksjonseierne og eventuelle fullmektiger med fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4 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 5 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapitalen, i.e. reduserer egenkapitalen.

Forslag til vedtak Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og reduserer denne.

Vedlegg 1 - Årsregnskap 2024 5713.pdf

Vedlegg 2 - 5713 Es Riddervoldsgate 3 revisors beretning.pdf

Vedlegg 3 – Årsrapport 2024

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,00.

Forslag til vedtak Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,00.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Roller og kandidater

Styreleder: Velges for 1 år. Valgkomiteen foreslår Morten Bråthen.

1 styremedlem: Velges for 2 år. Valgkomiteen foreslår Helene Schiørn.

1 varamedlem: Velges for 1 år. Birgitte Lange foreslås.

Valgkomite: Velges for 1 år. Birgitte Lange foreslås.

Forslag til vedtak De foreslåtte kandidatene velges.

Sak 8 Innkomne forslag**Krav til flertall: Alminnelig (50%)**

- a) **Styret foreslår at felleskostnadene økes med 10 % fom 1.7.2025.**
Forslag til vedtak Sameiet vedtar økning av felleskostnadene med 10 %
- b) **Styret foreslår at det settes av kr. 175.000,00 til opparbeiding av Forhagen.**
Forslag til vedtak Sameiet vedtar opparbeiding av Forhagen til et beløp begrenset oppad til kr. 175.000,00.

Sak 9 Orienteringer

Styret orienterer om utkast til vedlikeholdsplan og inviterer til en diskusjon rundt denne som resulterer i et forslag til en tidsplan.

Årsmøtet avsluttes**Vedlegg 4 Fullmakt**

Årsmøteprotokollen blir tilsendt alle seksjonseierne pr epost.

**EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3
 ORG.NR. 987 778 326, KUNDENR. 5713**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023 -	2024	2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 285 816	1 285 816	1 127 000	1 335 000
Ladeinntekter EL-bil		2 947	0	0	1 000
Andre inntekter	3	380 464	0	120 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 669 227	1 285 816	1 247 000	1 426 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	0	-7 000	-10 000
Styrehonorar	5	-50 000	0	-75 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 889	-9 240	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-56 370	-53 608	-50 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-1 130	-344	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-554 314	-85 863	-142 000	-202 000
Forsikringer		-191 413	-180 494	-180 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-332 849	-285 074	-268 500	-375 000
Energi/fyring	10	-68 838	-163 854	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 728	-130 276	-131 400	-140 000
Andre driftskostnader	11	-157 754	-113 470	-106 500	-153 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 598 859	-1 022 222	-1 115 400	-1 350 500
DRIFTSRESULTAT		70 368	263 594	131 600	75 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 497	20 379	10 500	5 500
Finanskostnader	13	-164 944	-150 525	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 447	-130 146	9 500	4 500
ÅRSRESULTAT		-72 079	133 448	141 100	80 000
Overføringer:					
Udekket tap		-72 079	0		
Reduksjon udekket tap		0	133 448		

**EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3
ORG.NR. 987 778 326, KUNDENR. 5713**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		324	0
Forsukksbetalte kostnader		37 945	37 446
Driftskonto OBOS-banken		108 924	210 490
Sparekonto OBOS-banken		702	36 467
SUM OMLØPSMIDLER		147 895	284 402
SUM EIENDELER		147 895	284 402
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 989 086	-1 917 007
SUM EGENKAPITAL		-1 989 086	-1 917 007
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 054 634	2 130 958
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 054 634	2 130 958
KORTSIKTIG GJELD			
Forsukksbetalte felleskostnader		53 538	18 217
Kundefordring uavregnet		2 958	0
Leverandørgjeld		24 970	31 453
Påløpte renter		881	14 425
Påløpte avdrag		0	6 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 347	70 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 895	284 402
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2025			
Styret i Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3			
Morten Bråthen	Helene Schiørn	Carsten C Garmann	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	985 276
Lån/Renter	179 664
Kabel-TV	116 076
Strøm motorvarmere	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 816

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gass G22/23	90 045
Gass G23/24	59 132
Infrastuktur elbil, innkreving	149 998
Skadeerstatning Gjensidige	81 289
SUM ANDRE INNETEKTER	380 464

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 50 000.

Det er utbetalt andre honorar kr. 25.000 til komiteer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 130
SUM KONSULENTHONORAR	-1 130

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Leverandør MF Engineering, div arb ink infrastruktur elbil	-602620
Tilskudd Oslo kommune, infrastruktur elbil	136000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg for øvrig	-3 900
Sum konto 6604 drift/vedlikehold utvendige anlegg	-470 520
Drift/vedlikehold bygninger	-3 000
Drift/vedlikehold VVS	-28 800
Drift/vedlikehold elektro	-5 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 319
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-554 314

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-197 733
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-332 849

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 700
Andre fyringskostnader	-8 138
SUM ENERGI / FYRING	-68 838

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-7 187
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 746
Driftsmateriell	-1 375
Lyspærer og sikringer	-1 515
Vaktmestertjenester	-87 822
Renhold ved firmaer	-38 139
Andre fremmede tjenester	-308
Telefon, annet	-506
Bank- og kortgebyr	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 754

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	701
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	324
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 010
SUM FINANSINTEKTER	22 497

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-164 916
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-164 944

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-262 411
Økning i 2019	-1 436 000
Økning i 2020	-801 589
Nedbetalt tidligere	369 042
Nedbetalt i år	76 324

	-2 054 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-2 054 634



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av samedlets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren 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)

PEÑEO

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

2025-03-05 20:21:20 UTC



Penneo Dokumentnr: /P86K-WQNS-AX00W-EZLID-CHEES-P8BT

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 tilstjenesteleverandør.

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.

Årsmøte 2025



Foto: artemisia.no

Protokoll til ordinært årsmøte 2025 for ES Riddervoldsgate 3 S.nr. 5713 Organisasjonsnummer: 98778326

Møtet er blitt gjennomført tirsdag 29. april 2025 kl. 1700 i møterom i Uranienborg Kirkes kontorer i Uranienborgveien 28.

Antall stemmeberettigede som deltok:

7 inkludert en fullmakt.

K0101, H0104, H0202, H0303, H0401, H0402

Fullmakt: H0201 Lange

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Til behandling foreligger:

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. Styreleder skal i henhold til sameiets vedtekter være møteleder. Dersom styreleder ikke møter velger årsmøtet en møteleder.

Forslag til vedtak Styreleder er valgt.

Forslaget ble vedtatt.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet, de fremmøtte seksjonseiere og eventuelle fullmektiger med fullmakt, er registrert i en frammeteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak Det ble foreslått å anse de fremmøtte seksjonseierne og eventuelle fullmektiger med fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtaket ble godkjent.

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak Som fører av protokollen ble Helene Bratberg Schiørn foreslått. Som protokollvitner ble Elisabeth Haltorp Frøseth foreslått.

Forslaget ble vedtatt.

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak Møteinnkallingen godkjennes.

Innkallingen godkjent.

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapitalen, i.e. reduserer egenkapitalen.

Forslag til vedtak Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og reduserer denne.

Vedlegg 1 - Årsregnskap 2024 5713.pdf

Vedlegg 2 - 5713 Es Riddervoldsgate 3 revisors beretning.pdf

Vedlegg 3 – Årsrapport 2024

- Årsrapport og årsregnskap ble godkjent
- Overførsel av resultat fra 2024 til egenkapital ble godkjent.

Sak 6 Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall: Alminnelig (50%)**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,00.

Forslag til vedtak Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,00.

Godtgjørelse vedtatt. Det ble foreslått av fremmøtte at den burde økes tilsvarende kpi til neste år.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte**Krav til flertall: Alminnelig (50%)**

Roller og kandidater

Styreleder: Velges for 1 år. Valgkomiteen foreslår Morten Bråthen.

1 styremedlem: Velges for 2 år. Valgkomiteen foreslår Helene Schiørn.

1 varamedlem: Velges for 1 år. Styret foreslår Birgitte Lange.

Valgkomite: Velges for 1 år. Styret foreslår Birgitte Lange.

Forslag til vedtak De foreslåtte kandidatene velges.

Samtlige forslag ble enstemmig vedtatt.

Styrets sammensetning etter valget er:

Rolle	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Morten Bråthen	Riddervoldsgate 3	2025 – 2026
Styremedlem	Carsten G. Wilhelmsen	Riddervoldsgate 3	2024 – 2026
Styremedlem	Helene B. Schiørn	Riddervoldsgate 3	2025 – 2027
Varamedlem	Birgitte Lange	Riddervoldsgate 3	2025 – 2026

Sak 8 Innkomne forslag**Krav til flertall: Alminnelig (50%)**

- Styret foreslår at felleskostnadene økes med 10 % fom 1.7.2025.
Forslag til vedtak Sameiet vedtar økning av felleskostnadene med 10 %
- Styret foreslår at det settes av kr. 175.000,00 til opparbeiding av Forhagen.
Forslag til vedtak Sameiet vedtar opparbeiding av Forhagen til et beløp begrenset oppad til kr. 175.000,00.

- Økte felleskostnader ble vedtatt med 6 for og 1 i mot.
- Opparbeidelse av forhagen ble vedtatt med de forutsetninger at det kan utføres innenfor budsjettet, samt at det sees i sammenheng med nye kostnader mht brannvarsleren, gir styret fullmakt til å gjennomføre innenfor budsjett. Stemt 6 for, 1 i mot.

Sak 9 Orienteringer

Styret orienterer om utkast til vedlikeholdsplan og inviterer til en diskusjon rundt denne som resulterer i et forslag til en tidsplan.

Forslag til vedtak Sameiet tar orienteringen til etterretning

Det ble gitt en muntlig presentasjon om kortsiktig og langsiktig utkast til vedlikeholdsplan.

Styret tok også opp utfordringer som har vært med korttidsutleie av enheter, og de begrensningene som er knyttet til korttidsutleie. Seksjonseier plikter å informere om sameiets vedtekter og husordensregler.

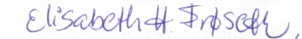
Årsmøtet 2025 ble hevet kl. 18.57.

Oslo, 29.4.2025


Morten Bråthen
Møteleder


Helene B. Schiørn
Protokollfører

Elisabeth H. Frøseth
Protokollvitne



Årsmøteprotokollen blir tilsendt alle seksjonseierne pr epost.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
RIDDERVOLDSD GATE 3

Deres ref:
Bestillingnr.: 86515035
8621404

Vår ref (Saknr):

Date: 30.06.2025
Sakbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 380

Vi viser til bestilling av 20250630 for RIDDERVOLDSD GATE 3.

GNR. 213 BNR. 380

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1873.

Aralet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1657 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 9 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlv gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



V. D. J. No. 51
9 Bilag.



619/97 = 701/97

- 1 Anmeldelse
- 1 Skrivelse
- 1 Tegning
- 1 No. 97 Probestals
- 1 Skrivelse

Expeditiøns-Dokument No. 1.
angaaende Taaningshus

paa Matr.-No. 3 Riddervoldsgade
Indleveret 27 Februar Attesteret

Bevilling til Overtagelse af et hus og et udveksling af den ene af de to grundstykke i den tidligere ejede grundstykke i
Eggenløstvejens stadsdel i København den 27 Februar 97

Christian den 27 Februar 97
L. S. Linthorpe



Den i Skattekommissionens angivne vilkårene af-
lyggende med tilføjet skattefaciliter til saavel Ejendomme som
Købmande er saavel med tilføjet i Dokumentationerne
med paa de enkelte Probestals for saavel saavel Ejendomme som
paa de Kjøbmands Ejendomme. Forsigtigt inddraget af be-
marks.

2. u. s.

Theodor Sævi. cfr. Prolegomena
af 27. 97 paa
Eggenløstvejens stadsdel

Overrekket den 27. Februar 1897
L. S. Linthorpe

Kjøbmandene maatte bemærke sig, at de ikke
eller blanke mængde, som med og rindende for muligheder
til en ved siden af en ejendomme paa anlægssækket. Kjøbmand.
Christian den 27. Februar 1897.



L. S. Linthorpe
L. S. Linthorpe

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III 4172 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidn. av W.O.

Arbeidsted Riddervoldgt. 3	Matr. nr. Riddervoldgt. 3	Linje 59/1789/MF.
Eieryherre Den Japanske Ambassade, Riddervoldgt. 3, Oslo.	Ansvarshavende Munnster Oivind Holm, Norderhovgt. 7, Oslo.	

Dato

25/4-60.

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

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

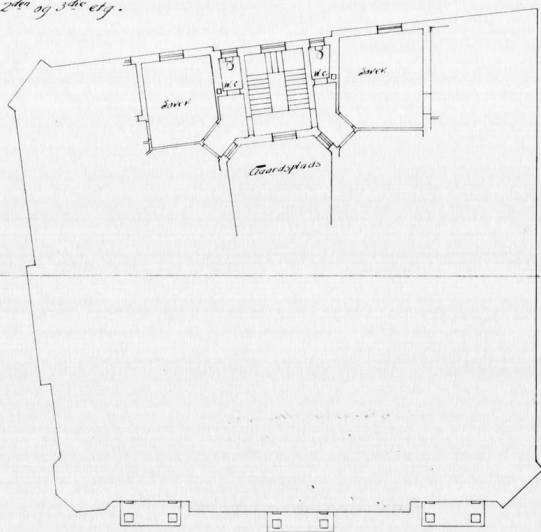
Riddervolds gate 3.

289 1900.

landklosterbyg.

B. 3

2de og 3de etg.



12. juli 1901



Oslo kommune



Tor Andersen
Langkaia 1

0150 OSLO

Arne Kr. Kroken
Byveien 27

1350 LØMØRDALEN

Arkivnr. 531.7 Vår ref./søkn.nr. 920302871 Journr. 93/37694

Deres ref. A. Kroken og G. Fauss Vår saksbeh. Jan O. Davidsen Dato 16. september 1993

Arbeidssted : 213/0380, Riddervoldgt. 3
Byggherre : Tor Andersen, Langkaia 1, 0150 OSLO
Arbeidsart: INNSØNING AV 2 TILLEGGERE PÅ LOFT

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Arne Kr. Kroken datert 3. august 1993, hvor det bekreftes at byggarbeidene er ferdig- og at det kontrollert, at arbeid utførelsen er i samsvar med forutsetningene for godkjenningen av utbyggingsarbeidene datert 30. desember 1992.

Ved kontroll på byggeplassen den 11. august 1993 ble det konstatert gjerstende byggarbeider, blant annet var takhøyden i sønlige rom mindre enn 228 cm. samt at skråhimling langs yttervegger reduserte takhøyden ytterligere.

Arkitektkontoret Fauss & Viggan har ved brev datert 27. august 1993 beskrevet omfattende ombygging av innvendig takflate, og slik at den gjennomsnittlige takhøyde i hollighetene blir 231 cm.

Med hjemmel i Plan- og bygningsetatens § 7, dispenserer Plan- og bygningsetaten fra byggeforskriftens kap. 41.11, om at takhøyden skal være minst 240 cm.

Nota pålydende kr. 2.070,- for behandlingen av dispensersøknaden blir utstedt.

Ansvarshavende Arne Kr. Kroken har ved ny erklæring datert 30. august 1993, pånytt bekreftet at alle gjerstende byggarbeider er ferdig- og kontrollert, og at arbeid utførelsen er i samsvar med ark. Gunnar Fauss beskrivelse.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Håren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd. ling.

Kopi til: Arkitektkontoret Fauss & Viggan, P.b. 7143 - Høyesterbyen, 0307 Oslo.

104-1013

Ammeløste
2. betjening

B.J. No. 1571
13

Expeditions-Dokument

angaaende *Indr. paa loft.*
paa Matr.-No. *5 Tieldensløds g.*
Indleveret *6. novbr. 1913* Attesteret *24/8-1914.*

*Oversendes Hra. Sundhetskommisssion
til Aerklaering.
Kristiania 15^{de} Febr. 1913
O. Hjeltnes Lottermann*

195
13

Rummene forudsattes at tilfredsstille bestemmelserne i
bygningenslovens § 42 med hensyn til lysforholdene og isolation mot
Kulde m. v.

Kristiania sundhetskommisssion den 25de november 1913.

1347
1913

E. E. E.
A. E. E.

H. E. E.

*Overendes Hra. Ogsmaalings-Reguleringens med Fart-paarb
om det paa Eieendommen. Heribla
nager Skrivet, som skulde være
til Hinder for den her omhand-
tede Ammeløste.*

*Kristiania 24/11-13
Hra. Ogsmaalings-Regulering
Hra. O. Hjeltnes*

1693
1910

*Armskudet
Sjögang*



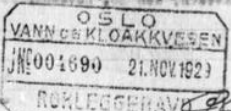
1

Ekspedisjons-Dokument

angående *innbud. for bad - og vasskutt*
på matr.-nr. *3 Riddervoldstrøgaten*
Innlevert *15 novbr. 1929* Attestert *15/2-30*

*Armskudet Oslo helseråd og vass-
og kloakkvesen*

Oslo den 16^{te} novbr. 1929



H. Helland

*Armskudet Oslo Vass og kloakkvesen
Beholder om i sinnet og efter de gjeldende
regler for W.B. korn, når underes krav om
direkte leg.*

Oslo helseråd *21/11 1929*
Eller bestyrrelsen

J. Dietz

[Signature]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Dato: 27-02-2013
Fra: Saksnr: 200209265 - 9
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE Riddervolds gate 3

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Arsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Base Arkitekter A.S
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 18 JAN 2007

Deres ref: Vår ref (saknr): 200011494-59 Saksh: Anne Karin Ørbeck
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: RIDDERVOLDS GATE 3 Eiendom: 213/380/0/0
Tiltakshaver: Riddervolds gate 3 ANS Adresse: Hamangskogen 60, 1338 SANDVIKA
Søker: Base Arkitekter A.S Adresse: Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjon

FERDIGATTEST - RIDDERVOLDS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 21.05.2001 med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Jan Henrik Enge
Jan Henrik Enge
Før avdelingenshetsleder

Anne Karin Ørbeck
Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Riddervolds gate 3 ANS, Hamangskogen 60, 1338, SANDVIKA

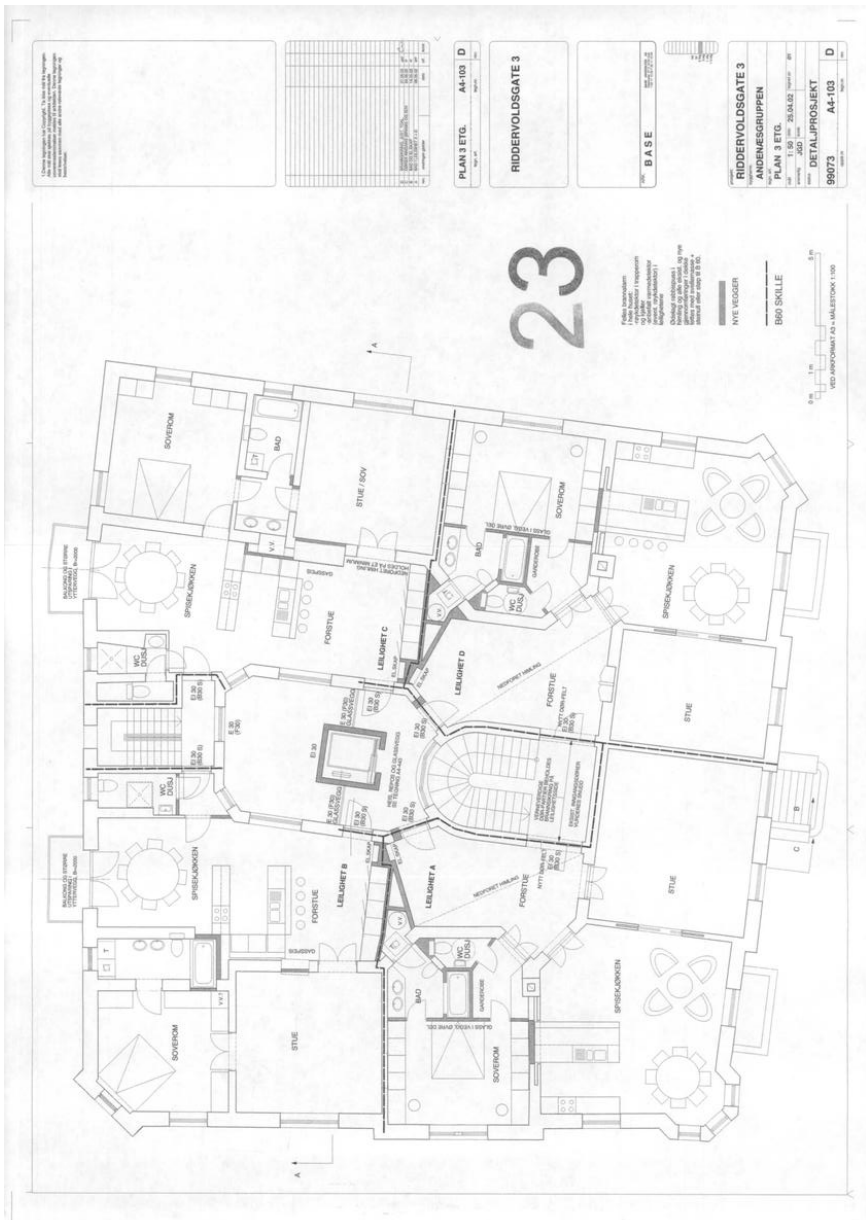


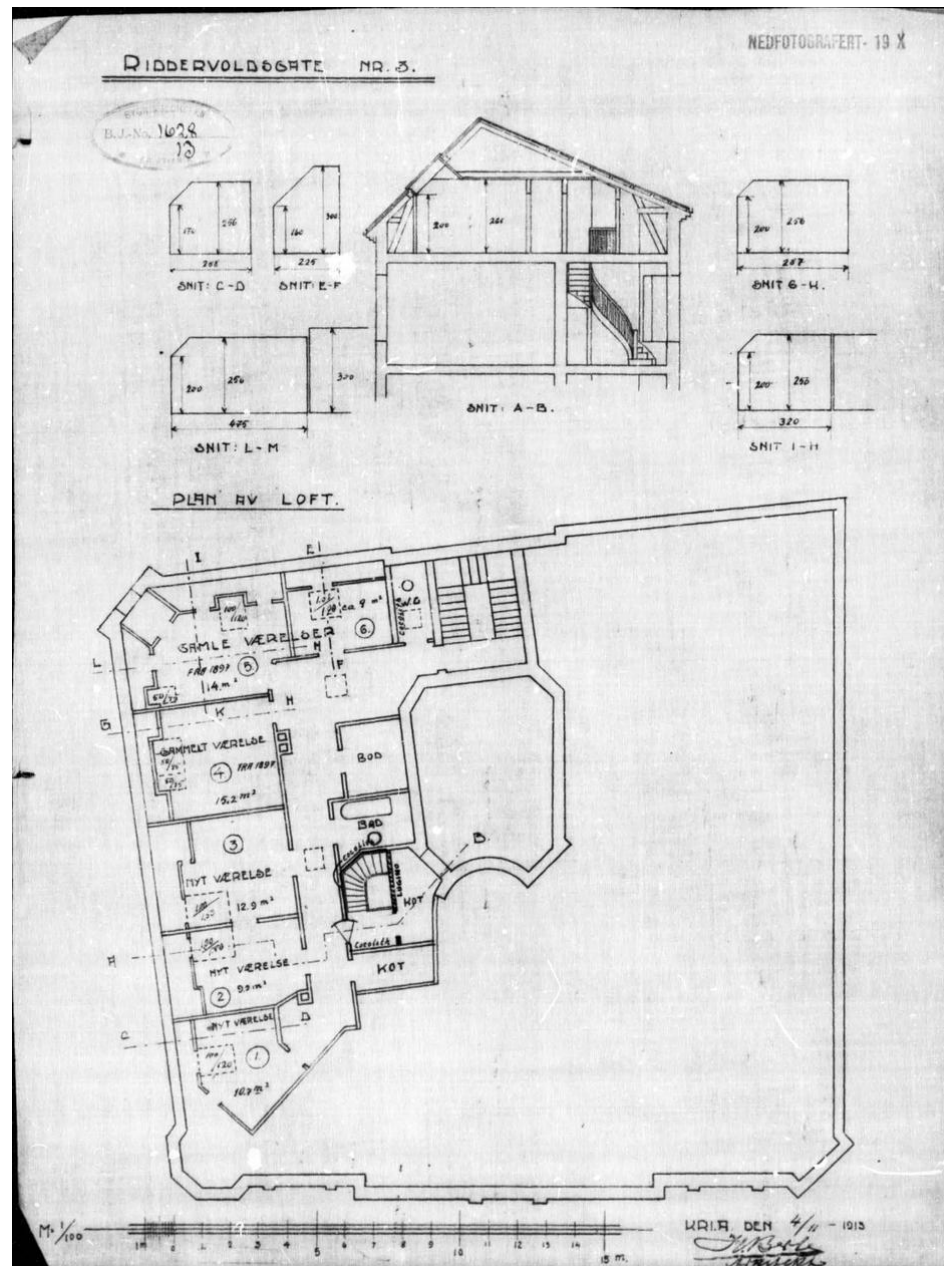
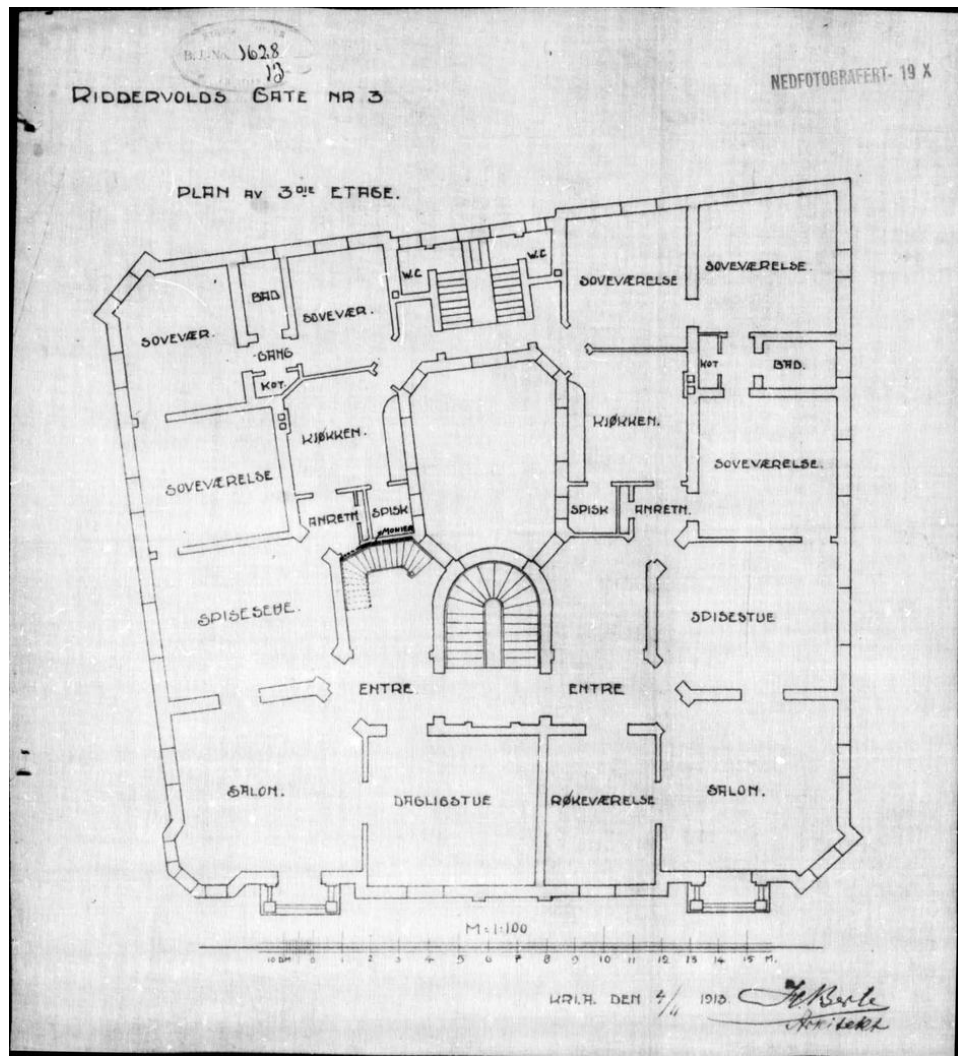
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehave
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

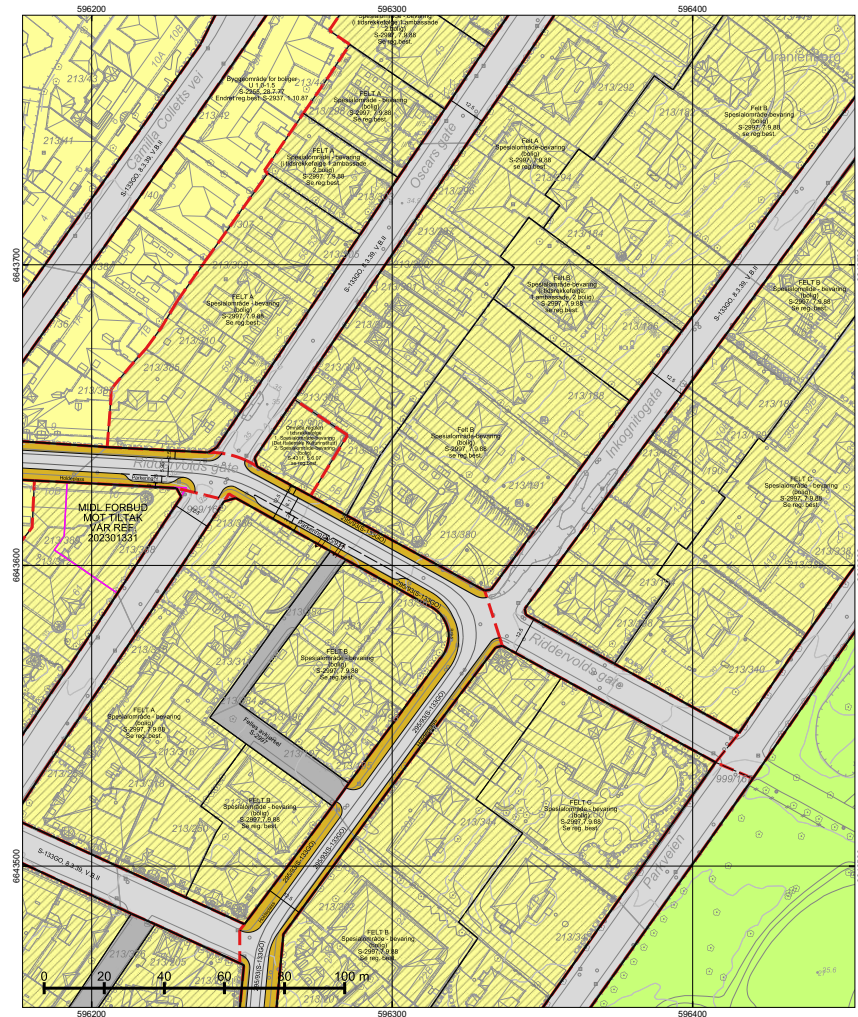
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA







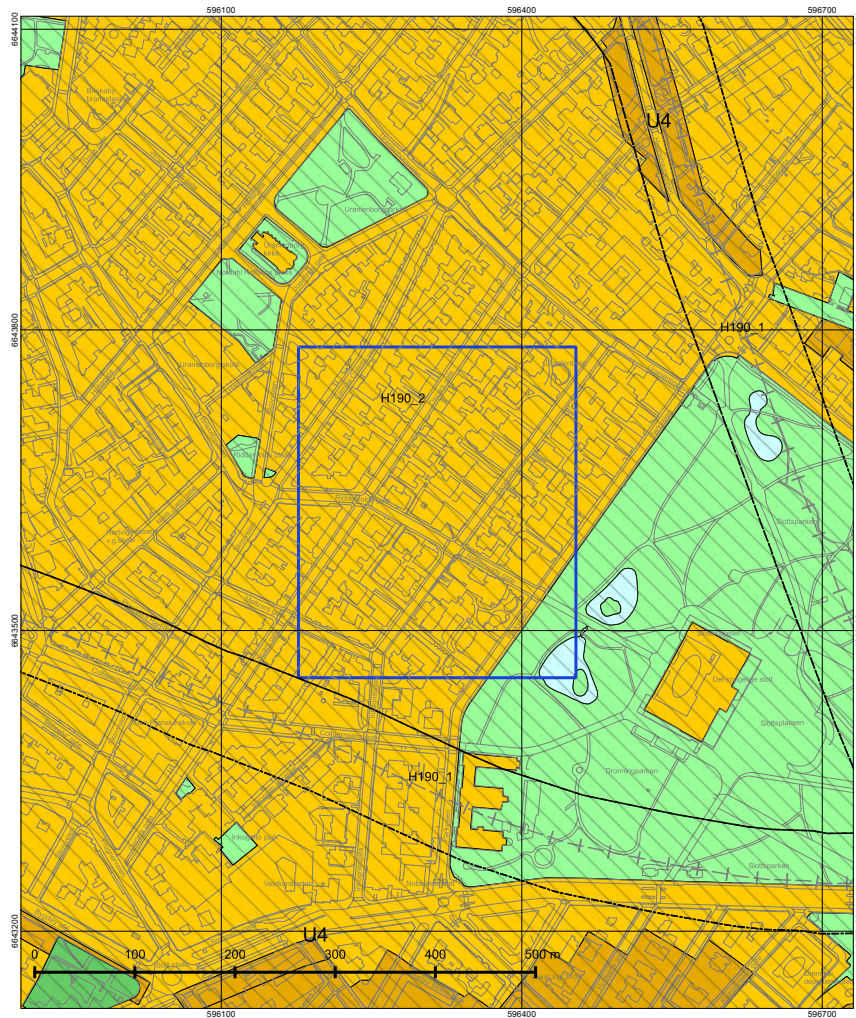
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

*Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


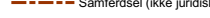
 <p>Dato: 30.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
<p>PlottID/Best.nr: 145245/ 86515035 Adresse: RIDDERVOLDS GATE 3 Gnr/Bnr: 213/380</p>	<p>Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>	



<p>Oslo</p> <p>Dato: 30.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidtansen 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderefranser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturangfold</p> <p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 145245/ 86515035</p> <p>Adresse: RIDDERVOLDS GATE 3</p> <p>Gnr/Bnr: 213/380</p>	<p>Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 30.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr.: 145245/86515035 Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>	
---	--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl., området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [197550002](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.

- a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
- b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

§ 4.

- a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikktøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redigeres for støyreducerende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo m.fl. (S-2997 - Smart, trygg og god).



S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193901368](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34078, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B I
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelsesush.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring. **Anm.** Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for **boliger** regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av **kontorer**. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygningens høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser. Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadens maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes porterbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskioldts gate skal hovedgesimsens høyde for mansardtrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringsssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dywads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygning bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomten skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata -

S-133GO

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

- 15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.
- 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18,0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.
- 17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.
- 18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til byggen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - byggen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
 - 2) Sønnen for nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - byggen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
 - b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
 - c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.
- 19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0347/25
Vår referanse: 3787421/26715300
Bestilling: C3 2025-07-01 26

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 66812 **Embete:** 105 **Registrert:** 7.10.2005 **Rettsstiftelse:** ERKLÆRING/AVTALE RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	380	0	5

Dokumentet følger vedlagt.

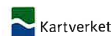
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2005/66812/105
Attestingstidspunkt 2025-07-01 08:57

Side 1 av 11

Retureres til
Adv. Øyvind Lund, PB 374, 1301 Sandvika

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i etersesjoner
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunenavn	Tinglyst	Gnr.	Bnr.	Snr.
0301	Oslo	TINGLYST DAGBOKNR.: 66812 7 UKT 2005 OSLO SKIFTERETT OG BYGGERETT	213	380	5,7 egr8

MOTTATT
01 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
953785706	Riddervoldgate 3 ANS	

3. Begjæring												
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Vf-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Vf-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Vf-areal ⁶⁾	
1				13	B	138	B6	25		37		49
2				14	B	118	B6	26		38		50
3				15				27		39		51
4				16				28		40		52
5	B	149	B6	17				29		41		53
6				18				30		42		54
7	B	150	BG	19				31				
8	B	140	B6	20				32				
9				21				33				
10				22				34				
11				23				35				
12	B	118	BG	24				36				

Doknr: 66812 Tinglyst: 07 10.2005 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i etersesjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
Sum tellere: 843 742 = nevner: 2640

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Deling av S 7, etablering av ny S 12. Boder og parkeringsplasser fordelt mellom disse. Endring av formål
Deling av S 8, Boder og p-plasser fordelt mellom disse. Nytt snr. 13
Deling av S 5
Nytt snr. 14

Signtorm 05/2001

Dato: 21 Mars 2005
Parferes underskift: M. Andenes
TØR ANDENES
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Føret snr 45 brenk
 etter avtale med
 advokat Grilleen.
 advokat Sivertsen
 5/10-05 GL
 Vennst ført under pkt. 3
 etter avtale med advokat
 Knut Grilleen. 2/9-05 GL



Attestert kopi av dok.nr. 2005/66812/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 08:57

Side 2 av 11

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
c)	På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
d)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameieandelen reduseres)
Sandvika 17 mars 05	<i>Tor Andenæs</i>	
		MOTTATT 01 SEPT. 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
		MOTTATT 21 MARS 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2005/66812/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 08:57

Side 3 av 11

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ¹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
Sandvika 17 mars 05	<i>Tor Andenæs</i> <i>Kjetil Andenæs</i> <i>Arne Rinde Gårder</i> <i>Wolgent Haga</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ²⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inn tatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gr. 213	Bnr. 380
Fnr.	Snr. 5.7 og 8
Oslo kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
19.2.2005	<i>Bent Daniell</i>
Plan- og Bygningsetaten	

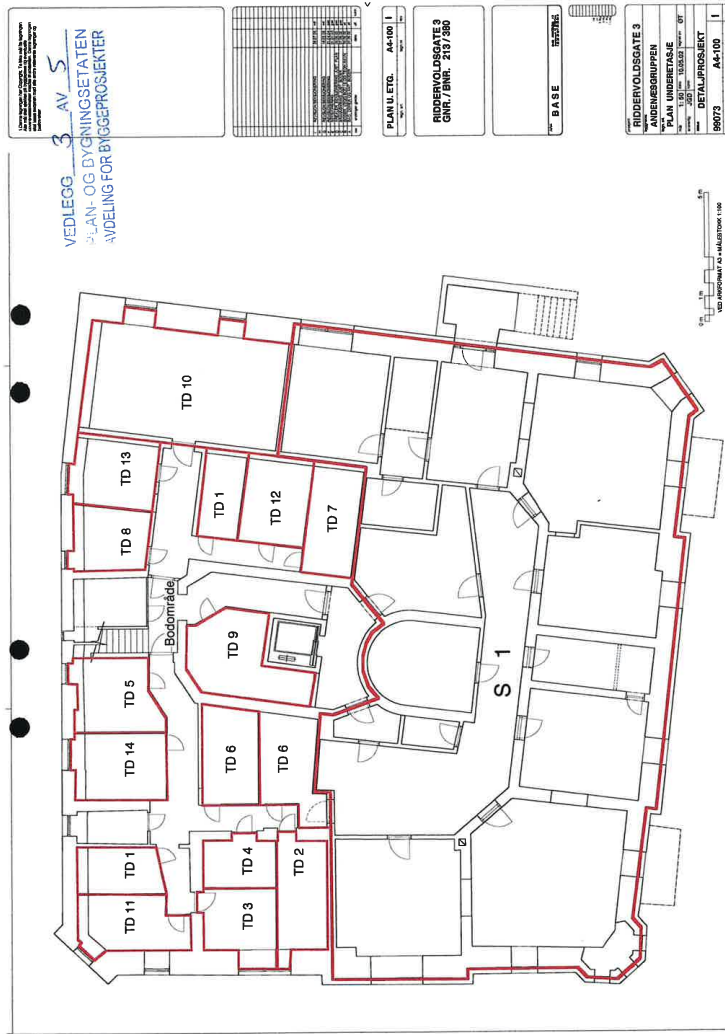
Noter:	
1)	Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingepapir.
2)	Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3)	Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4)	B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5)	Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6)	Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7)	Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eielseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8)	Etter eielseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9)	Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjønpart.

Dato	Partenes underskrift
	<i>Tor Andenæs</i> <i>Tor Andenæs</i>
	MOTTATT 21 MARS 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
	MOTTATT 01 SEPT. 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

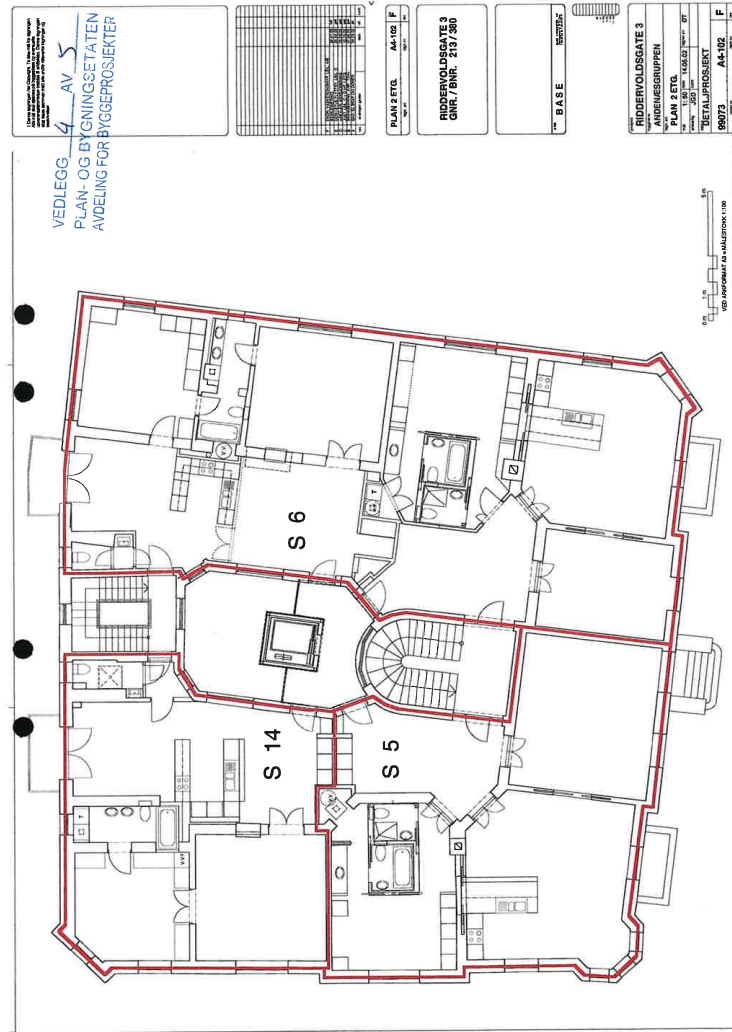
SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

MOTTATT
01 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN



MOTTATT
01 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22049898



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Riddervolds gate 3 0258 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 380, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

