NORDVIK

Kierschows gate 7C

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kierschows gate 7C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & gjennomgående 2-roms uten innsyn | Vedovn | To boder | Lave fellesutg. | Veldrevet sameie med idyllisk bakgård

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**140 230,-**
Totalpris	**5 694 292,-**
Fellesgjeld	**104 062,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 234,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

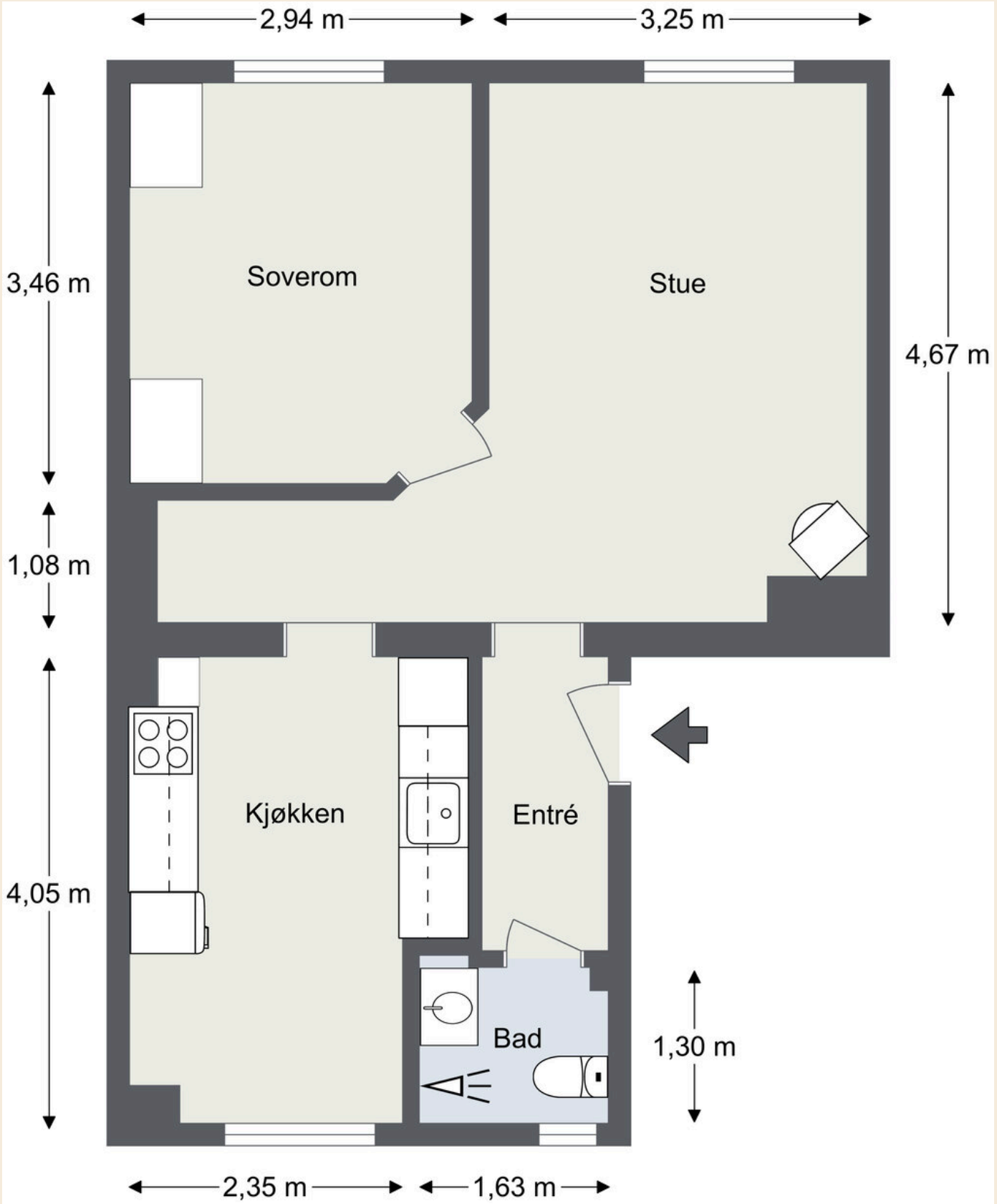
Jonas Dahlén presenterer Kierschows gate 7C, en lys og moderne 2-roms med god planløsning og uten gjenboere. Leiligheten har lyse overflater, gjennomgående originale tregulv og store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Boligen har separat stue og kjøkken med et stilrent uttrykk, samt vedovn som gjør stuen lun og innbydende. Leiligheten disponerer to romslige boder på totalt 17 kvm.

Boligen ligger i et hyggelig og trygt område på populære Sagene, med kort vei til parker, Akerselva, kafeer og butikker. Sameiet er veldrevet og har en grønn bakgård med lekeplass, grill og bålpanne, hvor det arrangeres fellesaktiviteter som julegrantenning og loppemarked. Området byr også på gode treningsmuligheter og flotte turstier, og kollektivtransport ligger kun to minutters gange unna.

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 11 kvm








12:25

Lyst og pent kjøkken med glatt, laminert kjøkkeninnredning og heltre benkeplate som gir et varmt preg.





Kjøkkenet har mye oppbevaringsplass gjennom benkeplass og skaper. Det er kullfiltervifte over komfyr.

Utsikt over bakgården mens man spiser frokosten sin.



Soverommet fremstår som lunt og harmonisk med gode oppbevaringsløsninger i form av garderobeskap langs veggen.





Rommet har plass til dobbeltseng og oppleves lyst og trivelig med vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys.

De rolige fargetonene og den smarte garderobeløsningen rundt sengen gir rommet et ryddig og helhetlig preg.













Idylisk bakgård! Her arrangeres det ulike eventer som julegrantenning, meditasjon og loppemarked.





I bakgården er det en hyggelig lekeplass - perfekt til barna!

I bakgården er det utstyrt med ulike sitteplasser, bålpanne og beplantning.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0100/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kierschows gate 7C, 0462 OSLO
Gnr 221, bnr 101, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thithi Hoang
Martin Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
104 062,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 554 062,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
138 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
140 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 694 292,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 707 292,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1911

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder, en kjellerbod på 11 kvm og en loftsbod på 6 kvm.

Standard
Kjøkken:
Lyst og pent kjøkken med glatt, laminert kjøkkeninnredning og heltre benkeplate som gir et varmt preg. Det er fliser mellom over- og underskap samt lys/lyslist under overskap som gir godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Ved vinduet er det god plass til spisebord som gir en hyggelig spiseplass med godt dagslys.

Stue:
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en lun og hyggelig atmosfære, og den nye vedovnen fra 2025 gir både effektiv oppvarming og en ekstra koselig stemning på kjølige dager. Stuen har god plass til både sofagruppe og TV-løsning, og ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet.

Bad:
Moderne og flislagt bad pusset opp i 2018 av Ringen Rørservice AS. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører og servant med underskap som gir praktisk oppbevaring. Downlights i taket med dimmer gir behagelig belysning, og vinduet bidrar med naturlig lys og god romfølelse.

Soverom:
Soverommet fremstår som lunt og harmonisk med gode oppbevaringsløsninger i form av garderobeskap langs veggen. Rommet har plass til dobbeltseng og oppleves lyst og trivelig med vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. De rolige fargetonene og den smarte garderobeløsningen rundt sengen gir rommet et ryddig og helhetlig preg.

Entré:
Velkommen inn! Entréen er lys og innbydende med lyse overflater og tregulv som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppheng av yttertøy samt praktisk oppbevaring. Fra gangen er det adkomst til boligens øvrige rom, noe som gir en funksjonell og oversiktlig planløsning.

Overflater:
Gulv: Originale tregulv i alle rom og fliser på bad.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på bad.
Himling: Panel i tak. Takhøyden er målt til 2,52 meter i stue.

Parkering
Det er beboerparkering i området, med god tilgjengelighet i Uelands Gate. Det er offentlig ladere 200m fra leiligheten.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025:
- Slipt og lakkert gulv
- Byttet ut vedovn i stue

2021:
- Montert lyskilder i stue, kjøkken og soverom, med dimmer på kjøkken
- Montert lampe i gang

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Ringen Rørservice i 2018. Totalrenovering av bad, inkl. membran
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran i 2018
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice i 2018. Totalrenovering av bad, inkl. membran
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: Det har blitt utført rehabilitering av tak på samtlig bygg i sameiet over en lenger periode, utført av Jens Peter Lunde AS. Prosjektet ble Ferdigstilt i 2023. Det ble installert en ny vedovn i leiligheten i 2025 av peismontørn Gunnar B Hagen.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS. Installert lys med dimmer på kjøkken, soverom, stue og gang (kun lys) i 2021. Ringen Elektroservice AS utført arbeid som en del av totalrenoveringen av bad i 2018.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 13.01.2023. Ingen feil.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved tilsyn i 2025 ble det påpekt at vedovnen var montert for nært brennbart materiale. Som følge av dette ble vedovn byttet ut i 2025. Installert av peismontør og er iht. krav.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport av takstmann foretatt 08.02.2021 og 26.02.2026.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Etter lang periode rehabilitering av tak har det i 2025 blitt gjort ekstraordinære nedbetalinger på
fellesgjeld. Totalt skal det nedbetales NOK 68,713 fordelt på 8 innbetalinger, hvorav 5 innbetalinger og 40,668 er utført

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Grunn og fundamenter i støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård
- Takkonstruksjon er et almet takkonstruksjon som er tekket med plater. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene

Leiligheten:
- Originale koblede vinduer
- Brannklassifisert entrédør (B-30)
- Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue
- Varmtvannsbereder plassert over taket på kjøkken/bad. Varmtvannsbereder 120L Høiax

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer:
- TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

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

Bad: Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
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.

Følger ikke boligen:
- Vitrineskap i gang mellom stue og kjøkken
- Pendellampe på soverom, kjøkken og gang (mellom kjøkken/stue)
- Leselamper over seng

Følger boligen:
- Spot i stue, gang og pendellampe på bad
- Alle hvitevarer (Komfyr, vaskemaskin og oppvaskmaskin)
- Alle panelovner (kjøkken, soverom og stue)

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I

sameiets vedtekter er grensen satt til 30 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
- Vedfyring.
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 8724 kWh. Strømkostnad forrige år: 11650 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 234,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, Telenor med 1,000mbps, trappevask, forvaltning av fellesområder inkl. måking, driftsleder, forretningsførsel og generell drift, netbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

Herav:
Felleskostnader: 2 975,-
Bredbånd: 259,-
(274,- fra 01.06.2026)

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 238 217,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 952 866,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.

Det Rivertzske Sameiet, orgnr. 993 529 346

Om sameiet
Det Rivertzske Sameiet består av 318 boligseksjoner.
- Sameiets hjemmeside: https://rivern.no/
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Sameiets revisor er BDO AS
- Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester
- Vaktmestertjeneste og trappevask

Vedrørende oppussing av oppganger:
Oppussingen av oppganger ble satt på pause grunnet økte utgifter i forbindelse med tak- og piperehabiliteringen. Styret har ikke vurdert det dithen at det er økonomi og behov for å gjenoppta aktiviteten enda.

Det ble vedtatt følgende på årsmøtet 2024:
Utgifter til trappevask skal fordeles mellom seksjonseierne i tråd med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Egen post for trappevask fjernes fra husleiegiroene og bakes inn i sameiets felleskostnader på lik linje med øvrige driftskostnader.

Alle seksjonseiere i Det Rivertzske Sameiet skal i løpet av 2025 og 2026 nedbetale 50% av egen seksjons andel av sameiets felles lån pr 31.12.2024. Nedbetalingen skal innbetales over 8 like store terminer fordelt jevnt over toårsperioden. Styret krever inn pengene med hjelp av OBOS Eiendomsforvaltning. Manglende eller for sen innbetaling av terminbeløp vil belastes seksjonseier med morarenter fra forfall og til betaling skjer.

Nye tak:
2023: Pontoppidans Gate 14
2021: Stockfleths gate 52 og 54, Uelands Gate 67, Kierschows gate 7
2020: Uelands Gate 63, Uelands Gate 65
2019: Pontoppidans Gate 12, Stockfleths gate 56
2018: Thurmanns Gate 16, Pontoppidans Gate 15
2016: Thurmanns Gate 14, Pontoppidans Gate 11
2015: Pontoppidans gate 10

Innledende fase:
2015: 106 pipeløp rehabilitert. Alle pipeløp som er i bruk er rehabilitert. Arbeidet er godkjent av Brannetaten.
2015: 42 piper over tak har blitt rehabilitert.
2013: Utbedring og sikring av en pipe over tak og rehabilitering av 11 pipeløp etter påbud fra Brannetaten.
2014: Oppmuring av fire piper over tak som utgjorde fare for gateplan samt rehabilitering av de fire tilknyttede pipeløpene.

OPPUSSING AV OPPGANGER 2018 – satt på pause
2021: K7D, P13A, P12C, P15A, S54B
2020: T14A, T14B, T18A, T18B, P11B
2019: S52B, S52C, U65A, T16A, T16B
2018: T16C, S52A, K7B, P14C, T14C

RENSING AV VENTILASJONSANLEGGET - 2016
Vinteren 2016 ble ventilasjonsanlegget renset. Det er 11 oppganger med utfordringer med trekkproblemer som i tillegg til rensing også har fått regulert ventilasjonen.

FASADERENOVERING AV BYGNINGSMASSEN 2002 - 2006
I tillegg til fasadeoppussingen er også en del andre nødvendige utvendige arbeider utført på bygningene, herunder omlegging av mandsartak, nedløp, nye callinganlegg, utebelysning etc.

INNVENDIG RENOVERING 2005 – 2008
Innvendig renovering: Det ble gjennomført rehabilitering av flere bad, etablering av ventilasjon over tak og sammenslåing av 1-roms leiligheter etc.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 104 062,-pr. 23.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208093096
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 38.831.400,-
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Selskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208093096
Restsaldo: 104 062,30
Kapitalkostnader: 676,80
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 419,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 108 364. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -1 829 638.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Forhold som krever styregodkjennelse er utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeider som påvirker ventilasjonsanlegget og en del oppussingsarbeid

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det inviteres til dugnad 2 ganger i året med fokus på opprydding av fellesarealer, rydding i barneparken. Fellesområdene tas vare på av innleide gjennom felleskostnader.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Dyrehold og lufting av hund eller andre husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal føres i bånd på sameiets område. Det må ikke legges ut mat til fugler, da dette kan tiltrekke seg uønskede skadedyr. Se husordenreglene pkt. 10.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 94440160

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 29 591 kvm (Eiertomt)
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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et hyggelig og trygt nabolag på Sagene med et inkluderende bomiljø og gode møteplasser. Sameiet har en romslig og grønn bakgård – ofte omtalt som "Voksenparken" – med lekeplass, bålpanne, stor grill og flere sitteplasser. Her samles beboerne gjerne både sommer og vinter. Sameiet har også dyrkekasser som beboerne kan benytte. Nabolaget består av både unge og eldre, single og par, og det er lov å ha husdyr. Det er et aktivt og sosialt miljø med egen Facebook-side hvor naboer deler tips, gir bort ting og

arrangerer aktiviteter som julegrantenning, meditasjon og loppemarked i bakgården.

Området har et svært godt servicetilbud. Kun et par minutters gange unna ligger Sagene busstasjon med linjene 20, 34, 37 og 54. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, blant annet Coop Extra, Rema 1000 og døgnåpen Joker, samt grønnsakshandlere. Rett rundt hjørnet ligger også populære kafeer og bakerier som Kaffebrenneriet og Mjøl. I tillegg finnes et godt utvalg av restauranter og barer i nærheten.

For trening og aktivitet er det kort vei til SATS Sagene, og Voldsløkka ligger kun to busstopp unna. I nærområdet finner du også velværetilbud som hudpleieklinikk og The Sage Velværesenter. Området byr på mange flotte grøntområder, blant annet Sageneparken, Voldsløkka aktivitetspark og Vøienvolden gård – et sjarmerende gårdstun med kafé i helgene og aktiviteter gjennom året. Like ved ligger også Myraløkka skolehage med grill og sitteplasser, samt et nytt aktivitetsanlegg med blant annet basketball- og padelbane.

Akerselva ligger en kort spasertur unna og byr på flotte turmuligheter både oppover mot Nydalen med badeplasser, eller nedover mot Grünerløkka med et rikt utvalg av butikker og kafeer. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen park med flott utsikt over byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21. 12.1912. 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 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
- Kierschows gate 1 - etablering av nye bad og sjakter. Saksnummer: 202512992
- Stockfleths gate 58 A og B - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202520924
- Dannevigsveien 18 B - rørgjennomføring i etasjeskille. Saksnummer: 202520746
- Stockfleths gate 51 - ulovlig bruksendring, skilt og reklame. Saksnummer: 202506430
- Arkitekt Rivertz Plass - oppgradering av baner for basketball samt etablering av ny padelbane og lekeplass. Saksnummer. 202508489

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/221/101/22:
11.10.1924 - Dokumentnr: 993507 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1969 - Dokumentnr: 522591 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1969 - Dokumentnr: 522595 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2008 - Dokumentnr: 794385 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2026 - Dokumentnr: 203548 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.09.2008 - Dokumentnr: 792991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/17911

01.10.2008 - Dokumentnr: 794313 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230 Snr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

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 registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 egenerklæringsskjema 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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Faktureres max 3). kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 400,- 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. mars 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kierschows gate 7C

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	4 min 1.9 km

Sport

Vøyenvollen balløkke	4 min
Arkitekt Rivertz plass balløkk...	4 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	11 min

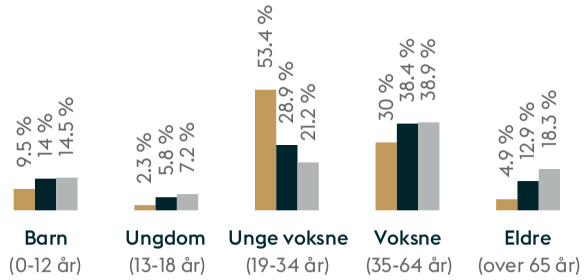
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km
Nydalen Linje 4, 5	24 min 2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

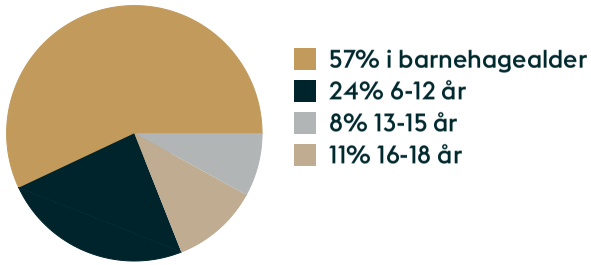
Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	3 min 0.2 km
Dronning Louises barnehage (0-... 30 barn	4 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sagene Rode 1	614	391
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



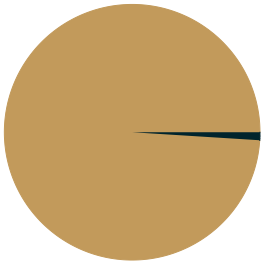
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sagene	3 min
Joker Sagene	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	82%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Boligmasse



99% blokk
1% annet



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

Kierschows gate 7 C, 0462 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 101, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26101 **Eiendomsverdi ref nr:** TJ1606

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Jonas Johansson Dahlén

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 22 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

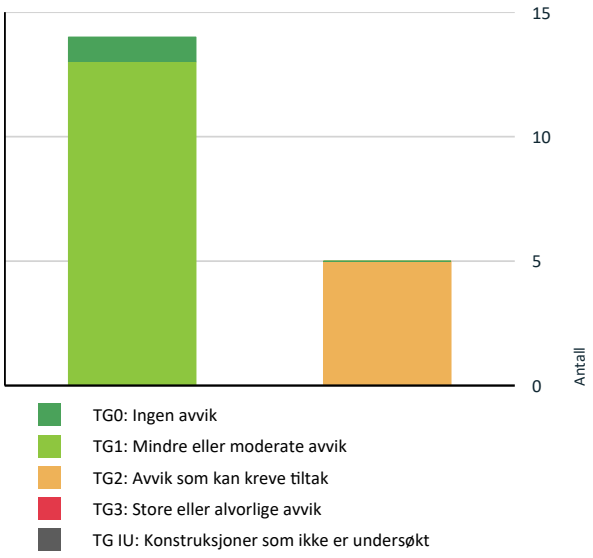
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Slipt og lakkert gulv (2025) Byttet ut vedovn i stue (2025) Installert lamper med dimmer på kjøkken, i gang (kun lampe, ikke dimmer), stue og på soverom (2021)

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Valmet takkonstruksjon som er tekket med plater. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Originale koblede vinduer. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B-30).
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Tregulv i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Panel i tak.
Takhøyde i stue på 2,52 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Nytt ildsted i 2025. Pipen er oppgradert i 2015 i regi av sameiet. TG 1 gitt på denne informasjonen.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad som ble pusset opp i 2017 av Ringen Rørservice AS.

FDV dokumentasjon fra Ringen Rørservice AS legges til grunn som dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Tilstandsrapport

a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen.

Det er benyttet smøremembran - Optiform Membran.
Det er benyttet sveisemembran - Sarnafil G411.

Synlig membran i sluk, ved terskel og i sjakt.

FDV dokumentasjon fra Ringen Rørservice AS legges til grunn som dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier







4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med vegger, servant med ettgreps blandebatteri + innredning.

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og kjøkken. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og heltre benkeplate, lys/lyslist under overskap, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin/vaskemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over komfyr. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør og forkrommede vannrør.

Fordelerskap plassert på kjøkken.
Flomsikring til gulv på bad.
Kursoversikt på rør.
Stoppekran i skap, denne fungerte ved testing.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Skap på kjøkken



Bad

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten ved å åpne vinduer. Luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert over taket på kjøkken/bad.
Varmtvannsbereder 120L Høiax.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

Avsluttet tilsynssak:
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 13.01.2023 i Kierschows gate 7C, etasje 04, 0462 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Thithi Hoang

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50
mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5303594.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tommy Teigen

Tilstandsrapport

Elsikkerhetsingeniør

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

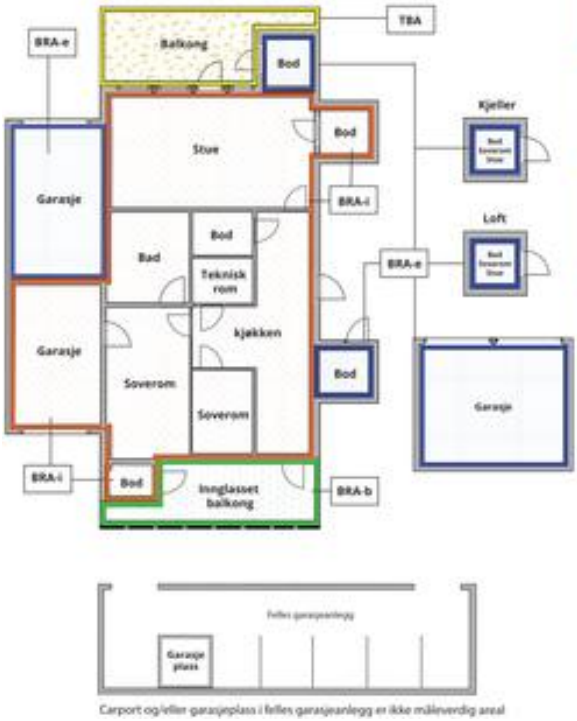
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	48			48	
Loft		6		6	
Kjeller		11		11	
SUM	**48**	**17**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 8,3 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 5,7 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 11 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².
Leiligheten er målt til 47,5 m² og justert opp til 48 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Martin Køhn Nilsen	Kunde
	Thithi Hoang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	101		22	29802 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Kierschows gate 7 C

Hjemmelshaver
Nilsen Martin Køhn, Hoang Thithi

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Det Rivertzske Sameiet	48 / 17511	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	993529346

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er sentralt beliggende på Sagene i Oslo i et veletablert og attraktivt boligområde. Det finnes forretninger, skoler, barnehager mm i området. Kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Sagene parken, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka.
Langs Akerselva kan du gå på en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum og til Maridalen/Nordmarka med sine mange turmuligheter, sommer som vinter.

Koselige kaféer og restauranter umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er også i nærhet.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Gjennomgående selveierleilighet beliggende i 4. etasje bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

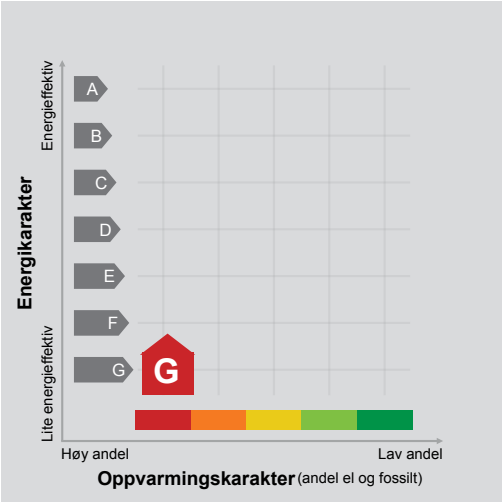
PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

ENERGIATTEST

Adresse	Kierschows gate 7C
Postnummer	0462
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80544162
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-233652
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kierschows gate 7C	80544162	H0401	22	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1912

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	45 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	126 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,77 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	239,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.10.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	280,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	349,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 254 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	383,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 488 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	383,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 254 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 254 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 254 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Køhn Nilsen	9578-5999-4-2550472	2026-03-16 16:01:40
Thithi Hoang	9578-5999-4-3722190	2026-03-16 17:38:46

SIGNICAT 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.

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0100/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kierschows gate 7C, 0462 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Thithi Hoang, Martin Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2021

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: 76464003
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Ringen Rørservice i 2018. Totalrenovering av bad, inkl. membran

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran i 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice i 2018. Totalrenovering av bad, inkl. membran

---

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: Det har blitt utført rehabilitering av tak på samtlig bygg i sameiet over en lenger periode, utført av Jens Peter Lunde AS. Prosjektet ble Ferdigstilt i 2023. Det ble installert en ny vedovn i leiligheten i 2025 av peismontørn Gunnar B Hagen

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS. Installert lys med dimmer på kjøkken, soverom, stue og gang (kun lys) i 2021. Ringen Elektroservice AS utført arbeid som en del av totalrenoveringen av bad i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.01.2023. Ingen feil.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Ved tilsyn i 2025 ble det påpekt at vedovnen var montert for nært brennbart materiale. Som følge av dette ble vedovn byttet ut i 2025. Installert av peismontør og er iht. krav.

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?

Nei

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 skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, 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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann foretatt 08.02.2021 og 26.02.2026.

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 endinger 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

Eventuell kommentar: Etter lang periode rehabilitering av tak har det i 2025 blitt gjort ekstraordinære nedbetalinger på fellesgjeld. Totalt skal det nedbetales NOK 68,713 fordelt på 8 innbetalinger, hvorav 5 innbetalinger og 40,668 er utført.

---

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: 5-0100/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thithi Hoang	**2026-03-16**	**Martin Køhn Nilsen**	**2026-03-16**

Identifikasjon

Thithi Hoang

Identifikasjon

Martin Køhn Nilsen

Signicat

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Michelle Engbirk
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.engbirk@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0100/26 . Vår ref.: 7204-1-022 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Rivertzske Sameiet
Organisasjonsnr:	993529346
Seksjonseier:	Hoang, Thithi
Medeier:	Nilsen, Martin Køhn
Leilighetsnummer:	022
Adresse:	Kierschows Gate 7 C, 0462 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	221
Bnr.	101

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94440160.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger ingen garasje/biloppstillingsplass med leiligheten. Sameiet har egen hjemmeside: www.rivern.no med mye nyttig informasjon. Styret ønsker å få oppgitt kjøperens mob. nr. og e-postadresser. For øvrige detaljer se innkalling og protokoll fra årsmøtet. Sameiet vedtok på årsmøte 2024 å betale ned halvparten av selskapets fellesgjeld over en periode på to år. Hver seksjon vil faktureres kvartalsvis for sin del fordelt etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208093096
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	38 831 400,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 234,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 975,00	
Bredbånd	259,00	274,00 fra 01.06.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	516,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 344,-
Annen formue:	10 419,-
Gjeld:	109 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208093096
Restsaldo:	104 062,30
Kapitalkostnader:	676,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 062,30,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oda Regine Næristorp, e-post: styret@rivern.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7204
DET RIVERTZSKE SAMEIET

Velkommen til årsmøte i DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter - Styrets sammensetning
8. Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på styremedlem Per Christian Rogdar til å lede møtet.

Forslag til vedtak

Per Christian Rogdar velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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 Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger pa˚ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr

Sak 7

Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å oppdatere §13 i Sameiets vedtekter for å bedre reflektere styrets arbeid og behov, samt være likere reglene i Eierseksjonsloven.

Sameiets vedtekter finnes her: https://rivern.no/vedtekter-for-det-rivertzske-sameiet/

Styrets forslag er kort fortalt å endre den eksisterende paragrafen slik at

- kravet om varamedlem utgår slik Eierseksjonsloven §55 åpner for
- åpne for mer fleksibilitet slik at styrets medlemmer kan trekke seg underveis i styreperioden slik Eierseksjonsloven §55 tilsier
- og la styret være vedtaksdyktig etter Eierseksjonsloven §56 om noen trekker seg uten å risikere full stopp i sameiet

Styret har over lengre tid kjent at vervet varamedlem ikke fungerer så godt med dagens driftsmodell. Om noen medlemmer ikke har anledning til å møte grunnet sykdom el. så har styret tradisjon for å velge digitalt møte eller flytte møtet, som fjerner behov for vara. Det Rivertzske Sameie er et stort sameie og vi tar for oss komplekse saker som ofte strekker ut over lengre tid. Det er derfor en del man skal sette seg inn i for å kunne delta aktivt på møtene. Det er ønskelig at alle medlemmene deltar på samtlige møter, da det gir bedre flyt i arbeidet. Styret har også gått ned i størrelse siden driftsleder styrer den daglige driften og styret jobber mer langsiktig en tidligere.

Styrets medlemmer trekker seg sjeldent midt i en styreperiode, men vi erfarte at vara trakk seg i fjor og ble klar over at vedtektene våre ikke reflekterer Eierseksjonsloven på dette punktet. Vi ønsker derfor å oppdatere vedtektene slik at de har forståelse for at uforutsette ting kan skje for styremedlemmer og slik at styrets funksjon og vedtaksdyktighet ikke stopper opp om man mister medlemmer.

Merk: Endringene reflekterer ikke at styret sine medlemmer har tenkt å trekke seg på noen måte.

Det er kun de to første avsnittene av §13 vi ønsker å omformulere og disse er gjengitt under først i sin helhet, deretter med vårt forslag til endringer, og til slutt i ny versjon:

Gjeldende tekst:

13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2–4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Oppdatert tekst med endringer markert:

NB: Klammer '[...]' betyr at teksten er slettet. Uthevet betyr at tekst er lagt til.

13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og *2–4 styremedlemmer*. [og ett varamedlem.]

*Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år [*og for varamedlem 1 år*]. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for* [styremedlemmene] alle styrets medlemmer *når dette finnes hensiktsmessig.* Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Dersom styreleder må fratre i valgperioden, velges ny leder blant styrets øvrige medlemmer. Styret suppleres ved neste ordinære årsmøte, med mindre styret selv velger å avholde ekstraordinært årsmøte. *Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.*

Den nye versjonen:

13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2–4 styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for alle styrets medlemmer når dette finnes hensiktsmessig. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Dersom styreleder må fratre i valgperioden, velges ny leder blant styrets øvrige medlemmer. Styret suppleres ved neste ordinære årsmøte, med mindre styret selv velger å avholde ekstraordinært årsmøte. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Styrets innstilling
Det er styret som fremmer saken.

Forslag til vedtak
Årsmøtet stiller seg bak styrets forslag til endring i sameiets vedtekter.

Sak 8
Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate

Forslag fremmet av:
Øivind Bolstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av grøntarealene i sameiet ligger ut mot Uelands gate. Gressfeltene, som er nær vei og fortau, er blant de mest solrike uteområdene vi har. Disse feltene er imidlertid lite brukt, antakelig fordi de ligger helt åpent mot fortau og trafikkert vei uten noe form for skjerming.

Jeg foreslår derfor at det settes opp en hekk eller tilsvarende beplantning som fysisk avgrensning mellom det

firkantede grøntarealet og Uelands gate. Hensikten er å skjerme mot innsyn og vind slik at arealet lettere kan tas i bruk til rekreasjon og opphold. Tiltaket er ment å gjøre det mer attraktivt for beboere å bruke grøntarealet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere hekk (eller tilsvarende beplantning) som skjerming mot Uelands gate ved det solrike, firkantede gressfeltene, inkludert å innhente pristilbud. Det bes om at styret tar stilling til gjennomføring etter at kostnader og eventuelle praktiske forhold er avklart.

Vedlegg

4. Screenshot 2025-05-08 at 15.03.38.png

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker at det i år skal velges to kandidater for to år.

Varsel om årsmøte ble sendt ut 3. april, og styret oppfordret kandidater til å melde seg innen 25. april.

Fire kandidater stiller til valg.

Roller og kandidater

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

- Christian Anker

  Nåværende styremedlem i Rivern siden 2022
  Stiller til gjenvalg som styremedlem for perioden 2025-2027.

  Jeg har hatt gleden av å sitte i styret og representere sameiere og beboere siden 2022. Tusen takk for tillitten i årene som har gått. Godt i gang med rollen ønsker jeg å fortsette i to år til om dere ønsker dette.

  Siden 2018 har min kone og jeg vært sameiere og beboere i Rivern (Pontoppidans 13 C). Vi trives godt og jeg er glad for å kunne bruke min bakgrunn som siviløkonom til å bidra til sameiet. Jeg har erfaring med å drifte selskaper, regnskap, investeringer, og strategiarbeid.

  Mine kjernesaker er økt trivsel og bomiljø, og bevaring av verdier og bygningsmasse. En forutsetning er at det ikke koster sameierne mer enn nødvendig. Min ambisjon er at sameierne trives knallgodt (her vi alle bruker mesteparten av tiden vår) og at boligverdien deres ivaretas (våre sannsynligvis største formuesverdier).

  Siden 2022 har styret gjennomført viktige prosjekter og vedlikehold, samt ivaretatt sunn økonomistyring for et bærekraftig sameie. Vi har gjort vårt beste for å ta hensyn til sameiernes mange ønsker og de turbulente tidene i samfunnet rundt oss.

  Dere har i dag et velfungerende styre som arbeider godt sammen. Vi er alle som sameiere i gode hender her og ting står fint til. Per Christian en sterk ressurs og Oda en dyktig styreleder. Driftsleder Espen er super for sameiet. Styrearbeidet vårt er moro, men tar mye tid og energi - heldigvis har dere valgt ildsjeler til jobben.

Godt valg og gleder meg til å se dere på årsmøtet i mai!

- Madeleine Laulund

  Har bodd i Uelands gate 65B siden 2024 og trives veldig. Jeg jobber som jurist i Lovdata, og er tillitsvalgt i bedriftsgruppe der.

  Stiller gjerne til valg som styremedlem/vara da jeg ønsker å bidra til å forvalte sameiet vårt, slik at River'n fortsetter å være et deilig sted å bo i mange år fremover.

- Nina Wikstøl

  Jeg jobber som produsent i TV-bransjen og har flere års erfaring med prosjektledelse og økonomi. Jeg er godt vant med å håndtere store budsjetter, forhandle avtaler og sikre god fremdrift i prosjektene jeg leder - erfaringer jeg tror kan komme både styret og borettslaget til gode.

  Jeg er opptatt av god og effektiv kommunikasjon, og ønsker å bidra til at styret jobber løsningsorientert med de utfordringene som naturlig dukker opp i et stort borettslag. Tidligere har jeg sittet i styret i et annet borettslag med 122 leiligheter, fra 2019 og frem til i år.

  Nå som jeg flytter inn i Det Rivertzke kvartal i mai, har jeg veldig lyst til å engasjere meg her og bidra i et nytt styre og til et godt bomiljø.

- Øivind Bolstad

  (f. 1992)

  Jeg har bodd i Rivern siden høsten 2022 sammen med forloveden min Kristine og hunden vår Tolstoj. Som beboer i borettslaget ønsker jeg å bidra til et godt bomiljø og effektiv drift. Jeg er opptatt av åpenhet, samarbeid og praktiske løsninger som gagner fellesskapet.

  I det daglige er jeg produsent og medeier i Brusjan AS, et kreativt produksjonsselskap. Her sitter jeg også i styret, og har gjort det i fem år.

- Roar Viken

  Jeg bor på Bjølsen der jeg har bodd siden 80-tallet, og jeg kjøpte en leilighet i River'n for vår yngste datter, som vi nå leier ut. Jeg føler derfor nå behov for å bidra i styrearbeidet.

  Litt kort om meg selv:
  Jeg er en aktiv 69-åring som jobber i full stilling som prosjektsjef for nye boliger i Usbl. Jeg er utdannet diplomøkonom og har hatt mange funksjoner i Usbl gjennom de 40 årene jeg har jobbet der; bl.a. regnskapssjef og forretningsfører.

  Jeg har bred organisasjonspraksis fra bl.a. borettslagsstyre, Usbl's styre, leder av Bjølsen Skoles Musikkorps, leder av FAU og valgkomitearbeid.

  Jeg er til daglig aktiv med bl.a. sykling, løping og golf, gift, har 4 voksne og 8 barnebarn.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y5P6I-UMJD5-2N732-E3G07-AMNIL-82C5J

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 12:34:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y5P6I-UMJD5-2N732-E3G07-AMNIL-82C5J

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

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

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

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

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993 529 346, KUNDENR. 7204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 433 603	12 738 221	14 466 000	14 075 820
Andre inntekter	3	10 201	80 572	60 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 443 804**	**12 818 793**	**14 526 000**	**14 085 820**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-940 448	-930 569	-1 033 000	-943 658
Styrehonorar	5	-210 000	-240 000	-210 000	-200 000
Avskrivninger	15	-196 383	-196 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 628	-26 906	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-377 625	-408 918	-432 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-63 140	-10 652	-30 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 088 472	-14 907 807	-1 500 000	-3 754 000
Forsikringer		-1 238 262	-1 121 213	-1 234 000	-1 481 000
Kommunale avgifter	9	-3 308 447	-2 796 041	-3 265 000	-3 709 800
Energi/fyring	10	-227 337	-224 636	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 542 515	-1 709 083	-1 518 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-761 092	-807 754	-747 000	-834 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 981 350**	**-23 379 958**	**-10 294 000**	**-12 845 458**
DRIFTSRESULTAT		**3 462 454**	**-10 561 165**	**4 232 000**	**1 240 362**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	228 537	219 586	160 000	160 000
Finanskostnader	13	-3 582 627	-2 758 412	-3 769 000	-3 230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 354 090**	**-2 538 826**	**-3 609 000**	**-3 070 000**
ÅRSRESULTAT		**108 364**	**-13 099 991**	**623 000**	**-1 829 638**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 099 991		
Reduksjon udekket tap		108 364	0		

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993 529 346, KUNDENR. 7204

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	15	766 203	962 586
Langsiktige fordringer	16	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 540 348**	**1 736 731**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	220 782	131 218
Driftskonto OBOS-banken		442 957	1 232 425
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 211	28 577
Sparekonto OBOS-banken		2 126 330	2 052 579
SUM OMLØPSMIDLER		**2 814 280**	**3 444 799**
SUM EIENDELER		**4 354 628**	**5 181 530**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-47 357 069	-47 465 433
SUM EGENKAPITAL		**-47 357 069**	**-47 465 433**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	51 323 546	51 900 315
SUM LANGSIKTIG GJELD		**51 323 546**	**51 900 315**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 570	156 900
Leverandørgjeld		43 143	112 010
Skyldige offentlige avgifter	20	53 044	58 556
Påløpte renter		19 492	309 637
Påløpte avdrag		0	41 003
Annen kortsiktig gjeld	21	69 901	68 541
SUM KORTSIKTIG GJELD		**388 151**	**746 648**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 354 628**	**5 181 530**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp Christian Anker Per Christian Rogdar

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 538 138
Bredbånd	1 517 424
Seksjonert lokale	192 996
Trappevask	185 045
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 433 603**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	2 001
Nøkler	8 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 201**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-685 307
Påløpte feriepenger	-69 901
Arbeidsgiveravgift	-141 939
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 452
Gaver til ansatte	-599
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-940 448**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-22 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 775
Andre konsulenthonorarer	-38 615
SUM KONSULENTHONORAR	**-63 140**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-439 358
Drift/vedlikehold VVS	-1 648
Drift/vedlikehold elektro	-32 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-293 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-833 527
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 956
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-310 269
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-7 337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 088 472**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 098
Vann- og avløpsavgift	-2 335 903
Feieavgift	-51 136
Renovasjonsavgift	-919 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 308 447**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-227 337
SUM ENERGI / FYRING	**-227 337**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 850
Container	-96 469
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 606
Annet driftsmateriale	-3 317
Lyspærer og sikringer	-9 182
Renhold ved firmaer	-355 091
Snørydding	-131 242
Gressklipping	-102 846
Andre fremmede tjenester	-5 164
Kontor- og datarekvisita	-2 307
Trykksaker	-48
Andre kontorkostnader	-11 332
Telefon/bredbånd	264
Telefon u/mva	-8 373
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-6 605
Velferdskostnader	-16 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-761 092**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	22 513
Renter OBOS-banken	78 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 652
Kundeutbytte fra Gjensidige	123 585
SUM FINANSINNTEKTER	**228 537**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 582 345
Renter på leverandørgjeld	-282
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 582 627**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
SUM LEILIGHETER	**769 477**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	37 950	
Avskrevet tidligere	-37 949	

		1
Hagemøbler		
Tilgang 2020	24 154	
Avskrevet tidligere	-19 320	
Avskrevet i år	-4 833	
		1
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet tidligere	-957 750	
Avskrevet i år	-191 550	
		766 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**766 203**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-196 383**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum strøm Trønderenergi (tidl Powertrade)	4 668
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**4 668**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Restanser på felleskostnader	85 899
Forskuddsbetalte kostnader	130 261
Opptjent ikke fakturert inntekt	4 622
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**220 782**

NOTE: 18
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.

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 verdiøkninger 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 låne-opptaket 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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-52 364 797	
Nedbetalt tidligere	464 482	
Nedbetalt i år	576 769	
		-51 323 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 323 546**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 211
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 833
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-53 044**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-69 901
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-69 901**

Resultatanalyse 2024
Det Rivertzske Sameiet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	14 433 603	14 466 000	32 397	0 %
Andre inntekter	10 201	60 000	49 799	83 %
Sum driftsinntekter	**14 443 804**	**14 526 000**	**82 196**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-940 448	-1 033 000	-92 552	9 %
Styrehonorar	-210 000	-210 000	0	0 %
Avskrivninger	-196 383	0	196 383	100 %
Revisjonshonorar	-27 628	-25 000	2 628	-11 %
Forretningsførerhonorar	-377 625	-432 000	-54 375	13 %
Konsulenthonorar	-63 140	-30 000	33 140	-110 %
Drift og vedlikehold	-2 088 472	-1 500 000	588 472	-39 %
Forsikringer	-1 238 262	-1 234 000	4 262	0 %
Kommunale avgifter	-3 308 447	-3 265 000	43 447	-1 %
Energi/fyring	-227 337	-300 000	-72 663	24 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 542 515	-1 518 000	24 515	-2 %
Andre driftskostnader	-761 092	-747 000	14 092	-2 %
Sum driftskostnader	**-10 981 350**	**-10 294 000**	**687 350**	**-7 %**
Driftsresultat	**3 462 454**	**4 232 000**	**769 546**	**18 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	228 537	160 000	-68 537	-43 %
Finanskostnader	-3 582 627	-3 769 000	-186 373	5 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-3 354 090**	**-3 609 000**	**-254 910**	**7 %**
Årsresultat	**108 364**	**623 000**	**514 636**	**83 %**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Kryssveien 3
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjems Vei 1 A
Styremedlem	Christian Anker	Pontoppidans Gate 13 C
Varamedlem	Cecilie Hamm *(Trakk seg i perioden)*	Uelands gate 63 A

Styret kan kontaktes på styret@rivern.no, eller gjennom Vibbo.no.

Drift
Sameiet har i dag en person ansatt på fulltid, driftsleder Espen Bergan. Han er ansvarlig for den daglige driften av Det Rivertzske Sameiet. Han planlegger, igangsetter og koordinerer prosjekter i sameiet, han følger opp eksterne leverandører, og besvarer henvendelser fra seksjonseiere og beboere. Han kan kontaktes på mail post@rivern.no.

Vibbo
Sameiet har egne sider på Vibbo.no i tillegg til våre nettsider rivern.no. Der kan man logge seg inn og finne nyttig info om sameiet. Det er viktig å påse at din kontaktinformasjon er oppdatert. Her legger du også inn informasjon om dine eventuelle leietakere etter at du har fått godkjent din søknad om utleie.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet
Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, består av 318 seksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346.
Gårds- og bruksnummer 221/101

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Egenandelen vil som hovedregel belastes den enkelte seksjonseier, og er på 12 000 kr. Se rivern.no for mer info.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Søknad om styregodkjennelse
Forhold som krever styregodkjennelse er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeid som påvirker ventilasjonsanlegget og en del oppussingsarbeid. Husk at du må gjøre deg kjent med våre vedtekter og ordensregler. Driftsleder har fullmakt fra styret til å godkjenne søknader fortløpende. Mer info finnes på www.rivern.no/soknader/

STYRETS ARBEID

Mai 2024 – mai 2025

Brannvern
Brann-og redningsetaten har pålagt sameiet å installere heldekkende brannvarslingsanlegg i samtlige bygninger. Anlegget skal sikre kjellere, loft, trappeoppganger og leiligheter, og være organisert slik at hele bygningen blir varslet dersom en alarm utløses.

Etter en anbudsprosess med tilbydere av brannvarslingsanlegg falt valget på Norsk Brannvern AS, og avtale ble inngått i juni 2024. I avtalen ble prosjektet delt opp i to faser, hvor Norsk Brannvern i fase 1 installerte brannvarslingsanlegg i tre bygninger. Etter evaluering av fase 1 sto sameiet fritt til å velge om man ønsket å gå videre med fase 2.
Sameiet var dessverre svært misfornøyde med kvaliteten på arbeidet som ble levert, og fremdriftsplaner som ikke ble overholdt, og valgte derfor å ikke gå videre med Norsk Brannvern.

I januar 2025 ble det inngått avtale med Branntek AS, som overtok leveransen til samme pris. Avtalen ble utformet på samme måte, med to faser. Fase 1 var så vellykket at sameiet valgte å gå videre med fase 2 direkte. I utgangen av mai 2025 vil 13 av totalt 16 bygninger stå ferdig. De tre gjenværende bygningene vil sluttføres i løpet av juni.

Det understrekes at de tre bygningene som ble utført av Norsk Brannvern til slutt har fått like velfungerende brannvarslingsanlegg som resten, selv om veien dit var lang. Branntek AS har hatt en gjennomgang av disse og forsikret om at alt er i orden.

Det blir gjennomført brannøvelse med opplæring av anlegget i samtlige oppganger når anlegget er operativt. Om du ikke har anledning til å delta må du selv sette deg inn i bruken av systemet. De som leier ut må også påse at deres leietakere kan betjene anlegget.

Beboere må også bli mye flinkere på å ikke oppbevare private gjenstander i oppgangene. Dette inkluderer også sko og barnevogner. Ønsker du tilgang til barnevognskurene, kontakt driftsleder.

Styret vil også oppfordre alle seksjonseiere til å sjekke eget varslings- og slokkeutstyr. Dette gjelder kanskje spesielt også de som leier ut sine seksjoner.

Ekstraordinære innbetalinger på sameiets lån
For å håndtere sameiets gjeld på en fornuftig måte i møte med økt rentenivå og avsluttet takrehabilitering, bestemte årsmøtet i 2024 ved flertallsvedtak å be Styret kreve inn penger tilsvarende 50% av gjelden vår fra sameierne i form av ekstraordinære innbetalinger. Se fjorårets årsmøteinnkalling og flere utsendte skriv fra styret for mer info.

Vedtaket ble åtte like store innbetalinger over en periode på to år. Betalingene forfaller kvartalsvis. For å gi sameierne tid ble første innbetaling satt til februar i år. Dette gikk fint og vi forventer foreløpig ingen utfordringer videre.

Styret ønsker å gjøre sameierne oppmerksomme på muligheten for å nedbetale hele beløpet sitt i én betaling. De som ønsker det bes ta kontakt med vår rådgiver i OBOS, Bendik Hoff Hjort

(bendik.hoff.hjort@obos.no). Merk at hele beløpet forfaller neste termin eller førstkommende termin fra du bestemmer deg for denne løsningen. Vi tillater ikke utsettelser på betaling eller å legge alt til siste termin.

Vi ser at løsningen gjør sameierne fornøyde, da dette gir fleksibilitet til å bestemme hvordan man vil håndtere sin andel av sameiets gjeld. De fleste kan få lavere rente enn hva sameiet selv oppnår om de baker beløpet inn i eget boliglån. Vi har i dag litt over 7% effektiv rente og privatpersoner kan oppnå rundt 5%. Senket gjeld sparer sameiet for store renteutgifter, bidrar til å holde fellesutgiftene våre lave, og gir oss handlingsrom ved framtidig behov.

Fellesutgifter
Styret har ikke økt fellesutgiftene i 2025. Dette har sammenheng med de ekstraordinære innbetalingene, som vil gi sameiet lavere kostnader over tid.

Oppussing av oppganger
Styret er positive til å fortsette oppussingen av oppganger, og målet er at alle oppgangene på sikt skal pusses opp. Vi så ikke noe rom i budsjettet for 2025, men tar sikte på 2026. Styret ønsker ikke å ta opp lån for å finansiere oppussingen, og det må derfor være rom for dette innenfor de eksisterende økonomiske rammene. Det vil si at om det oppstår andre og mer prekære prosjekter, så vil oppussingen settes på pause igjen.

Driftsleder skal gjøre en ny vurdering av de oppgangene som ikke er pusset opp, og lage en prioriteringsliste. Den gamle rangeringen er utdatert, og mye kan ha skjedd siden forrige vurdering. Han skal også innhente nye priser på oppdraget. Basert på dette skal det gjøres en vurdering av hvor mange oppganger det vil være gunstig å pusse opp samme år.

Heving av område ved avfallsbrønn
Avfallsanlegget ved Pontoppidans gate 14 C ble anlagt for lavt i terrenget da det ble etablert i 2019. Dette har ført til at regn og smeltevann til tider har rent ned i avfallsbrønnene, og ved flere anledninger gjort det nødvendig å tilkalle sugebil for å tømme dem for vann.
I oktober 2024 ble derfor Steinbakken AS engasjert for å løse problemet permanent. Brønnene ble hevet i terrenget, leirgrunnen ble erstattet med drenerende steinmasse, og ny asfalt ble lagt med fall for å lede vannet vekk fra brønnene.

Dessverre er det problemer med sikkerhetsplaten i den ene brønnen for restavfall, noe som kan utgjøre fare for sjåføren eller forbipasserende under tømming. Renovasjonsetaten har derfor besluttet å stanse tømming av denne midlertidig. Det jobbes med å finne en leverandør som kan levere et nytt innvendig løftesystem til denne brønnen.

Bredbånd
I vinter var tiden inne for å forhandle frem en ny bredbåndsavtale. Basert på innspill og tilbakemeldinger fra beboere, og med utgangspunkt i folks endrede TV-vaner, valgte styret å gå for en annen type løsning enn tidligere. Valget falt på abonnementet “Frihet S” fra Telenor.

Med denne typen abonnement velger du om du vil ha bredbånd og/eller TV. Hver seksjon har 200 poeng tilgjengelig til å velge det man ønsker, og det gjøres inne på Telenors nettsider. I avtalen er bredbånd 1000 forhåndsvalgt til 200 poeng. Det gir raskere bredbånd enn vi hadde, men ingen TV-pakke. De som

ønsker høyere bredbåndshastighet og/eller TV-innhold, kan kjøpe ekstra poengpakker. Hvis man ønsker både internett og TV må man i tillegg betale 129 kr/mnd. for leie av dekoder.

Avtalen vi hadde kostet 402 kr i måneden, mens den nye avtalen koster 259 kr/mnd. Dette betales over fellesutgiftene.

Som vanlig er det noen som opplever oppstartsvansker med et slikt bytte, men styret opplever at det har begynt å gå seg til. Driftsleder har også hjulpet flere beboere med overgangen.

Endring av drift i næringsseksjon
Sameiet har flere næringsseksjoner, og en av disse ble i vår omgjort til en vinbar. Styret fikk en del spørsmål i forbindelse med dette, og måtte bruke en del tid på å greie ut sameiets rolle i en slik driftsendring. Så lenge seksjonen forholder seg til sameiets vedtekter og ordensregler så har ikke styret eller sameiet noen rolle i endring av driften. Det er derfor viktig at nærliggende seksjoner sier ifra om de opplever at driften ikke er i samsvar med ordensreglene vi har i sameiet.

Vedtektsendring
Styrets vararepresentant måtte dessverre trekke seg i perioden. Det har gått fint, styret bruker å være fulltallige på alle møter, enten fysisk eller digitalt.
Styret har sett på hvordan sameiets vedtekter er utformet når det kommer til styrets sammensetning, og ønsker å gjøre noen endringer. Styret fremmer et forslag om dette på årsmøtet.

Dugnad
Årets dugnad hadde stort oppmøte og flott vær! Det var flere som bidro på felles prosjekter, og som ryddet både i egne og andres kjeller og loft. Det er flott! Flere ytterdører ble malt, benker ble beiset og kjellere og loft tømt.

Det er fortsatt noen oppganger som ikke hadde fremmøtte på dugnaden, og hvor det er hensatt en del gjenstander på loft og i kjeller.

Sosiale arrangementer
Styret er veldig positive til at det den siste tiden har dukket opp flere som ønsker å gjennomføre arrangementer for beboerne i sameiet.

Søndag 2. juni 2024 ble det gjennomført bakgårdssalg i sameiet. Arrangementet hadde stort oppmøte, og suksessen gjentas i år, søndag 1. juni 2025.

I romjula var det også et bokollektiv som arrangerte julegrøtbord for alle beboerne i sameiet. Det ble et flott arrangement, men de var litt uheldige med været.

Hvis noen ønsker å arrangere noe for alle som bor i River'n, eller har andre ideer som kan være med på å styrke bofellesskapet, så ikke nøl med å ta kontakt med styret. Vi kan være med på å tilrettelegge for en god gjennomføring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2024

Resultatregnskapet
Regnskapet viser sammenhengen mellom inntekter og kostnader sameiet hadde i året som gikk. Det er et stillbilde tatt ved årsskiftet og viser akkumulerte tall for inntektene vi hadde gjennom året og hvor de kom fra, og kostnader grovt fordelt på kategorier etter hvor pengene gikk hen. Ta gjerne en titt og kom med spørsmål, enten på mail eller på årsmøtet om noe skulle være uklart.

Vi har forståelse for at et høyt detaljnivå i forklaringen kan forvirre mer enn det opplyser slik at vi forsøker her å ta for oss høydepunktene. **La oss ta konklusjonen først**: Fjoråret gikk fint uten store overraskelser og vi avsluttet året med et positivt resultat av driften.

Inntektene våre kommer fra fellesutgiftene sameierne betaler inn. Fellesutgiftene steg med 5% fra januar 2024 og økte med ytterligere 10 % fra juli 2024. Dette ble gjort fordi det generelle prisnivået i samfunnet steg i 2023 og 2024. Spesielt for oss i River'n var våre store lånekostnader. Det er viktig for sameiet å ha en sunn og stabil økonomi, samt å ha mulighet til å håndtere uforutsette utgifter.

Kostnadene er hvor disse inntektene blir brukt og her går majoriteten til faste kostnader år etter år. Det er vann- og renovasjonsavgifter, trappevask, stell av grøntområder om sommeren og snømåking om vinteren, lønnen til driftsleder Espen og slike ting. Disse tjenestene øker litt i pris hvert år, men vi henter inn anbud og forsøker å holde dem nede. Resten av inntektene går til å dekke mer variable kostnader som vi har mer kontroll over. Dette er hovedsakelig vedlikehold igangsatt av styret. Her har vi mest handlingsrom, men før eller siden må disse kostnadene tas for å opprettholde eiendomsverdier og ivareta bomiljøet i River'n slik at det er et spørsmål om *når* og ikke *om*. Det er også her vi gjennom året får overraskelser vi ikke har klart å budsjettere nøyaktig for. Når ting uventet bryter sammen må de fikses eller erstattes. Vi hadde mindre av dette i fjor heldigvis.

Det store for 2023 var at vi avsluttet takrehabiliteringen etter cirka ti år. For 2024 var det at vi startet med brannvern. Brannvern ble pålagt oss av Brannvesenet som var på besøk i 2023 og omfanget er bestemt av den branntekniske analysen vi gjennomførte. Det mest kostbare tiltaket er at sameiet må gå til innkjøp av et seriekoblet brannvarslingsanlegg i oppgangene. Vi har en tidsfrist fra Brannvesenet og startet opp arbeidet i fjor. Takket være lavkonjunktur i byggebransjen fikk vi sjansen til å oppnå det vi anser som gode priser på dette arbeidet og konkluderte at det var smart å sette i gang mer enn planlagt. Avviket i vedlikeholdsbudsjettet vårt kan forklares av dette. Vi gjorde tetting av hull i alle kjellertak og gjennomførte tre pilotbygg for brannvarslingssystemet. Resten av byggene våre tas i år og de fleste har allerede hatt besøk i sine oppganger.

Konsulenthonorar ble noe større enn vi budsjetterte for. Her inngår hovedsakelig juridisk bistand.

Siden sameiet har gjeld, vil overskuddet vårt gå til låneavdrag og/eller overføres til neste års budsjett for nye vedlikeholdsbehov.

Balansen
Balansen viser hva sameiet eier av eiendeler og hvordan disse eiendelene er finansiert via egenkapital, oppspart egenkapital, og gjeld. Det er et stillbilde tatt 31.12.24 og viser kun hva disse tallene var siste dag i regnskapsåret. De sammenlignes ofte mot samme dag året før.

Sameiet har som vanlig et større udekket tap på balansen som følge av at vi har hatt større kostnader enn inntekter gjennom sameiets levetid. Dette skyldes vedlikeholdskostnadene våre. Siden verdien av oppussingen tilfaller sameierne privat og ikke sameiet vil underskuddet vårt føres mot denne posten som negativ egenkapital. Det går helt fint. Tilsvarende bærer sameiet gjelden på sin balanse i form av banklån hos OBOS Banken selv om sameierne hefter for denne. Denne posten vil gradvis reduseres ettersom vi gjennomfører de ekstraordinære innbetalingene våre. Sameiet har også en sparekonto med rundt kr 2.000.000. Dette er vår likviditetsbuffer som trekkes på gjennom året i perioder der utgiftene våre er større enn inntektene, for deretter å fylles opp igjen når inntektene er større enn utgiftene. Dette er derfor ikke penger vi kan disponere til andre ting og er avgjørende for at vi kan betale regningene våre i tide.

Vi startet ikke den ekstraordinære nedbetalingen før februar 2025 og gjelden vår vil derfor fremdeles være høy i balansen for 2024. Sameiet eier generelt lite eiendeler og har kontoret til driftsleder Espen som er vår største eiendelspost. Opptjent egenkapital vil stige litt siden det er her årets overskudd føres og det vil derfor motregnes mot posten for udekket tap.

Se noter i regnskapet for mer informasjon om enkeltposter og avvik.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Styret legger opp til en sunn økonomistyring gjennom planlagte budsjetter. Det er et godt verktøy for å planlegge året som ligger foran oss og deretter for å holde oss på stien gjennom året. Budsjettet er generelt basert på historiske kostnader, faste kostnader, varsling om økninger i disse, samt innhentet anbud for planlagte vedlikeholdsarbeider.

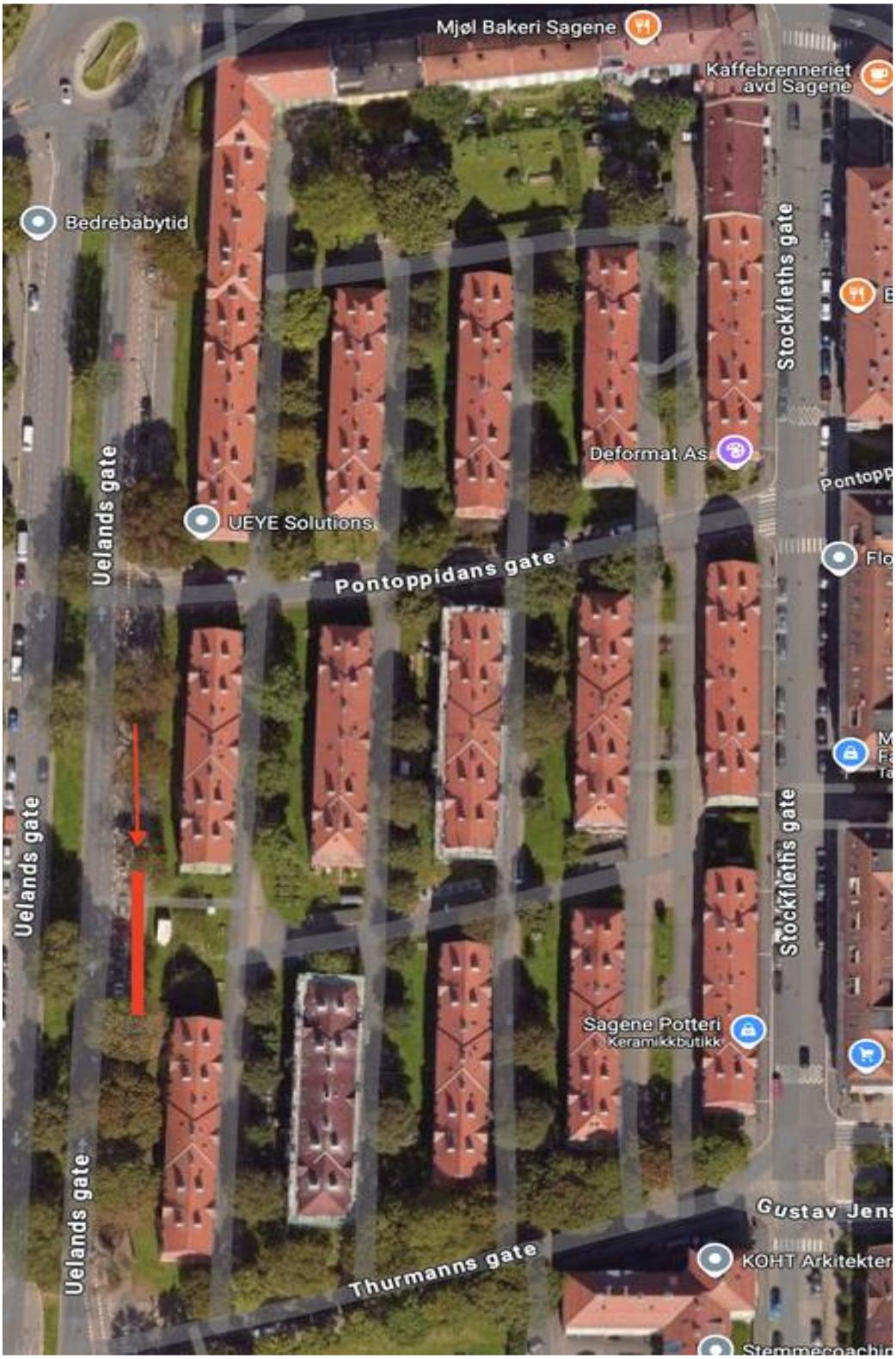
I 2025 fullfører vi installasjon av brannvarsling i alle oppganger. Vi mellomfinansierer deler av disse kostnadene med låneopptak som vi nedbetaler over de kommende årene slik at vi slipper å heve fellesutgiftene. Sameiet har råd til å betale for brannvern gjennom inntektene sine, men det gir oss likviditetsutfordringer å betale såpass store regninger på kort tid.

Resten av året har vi budsjettert for vanlig drift og lagt av penger til vanlige uforutsette utgifter. Ofte får vi uforutsette utgifter av at ting bryter ned gjennom året siden River'n har gamle bygninger. Foreløpig har det ikke dukket opp noe stort og uventet.

De faste kostnadene våre har økt betraktelig de siste årene som følge av inflasjonen i samfunnet. Selv om inflasjonen nå synker til normale nivåer, har det nye prisnivået vedvart og vi forventer at dette holder seg høyt også videre. Det samme gjelder rentenivået på lånet vårt. Av konservative hensyn budsjetterer vi hverken for lavere inflasjon eller rentenedgang, men antar stabile nivåer for begge to gjennom året. Vi håper naturligvis å bli positivt overrasket.

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

Vedlegg 4 til sak 8. Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn:** DET RIVERTZSKE SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ordensregler for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Formål

Sameiets ordensregler skal medvirke til trivsel, ro og orden og et godt naboskap for beboerne i Det Rivertzske Sameiet.

Overtredelse

Overtredelse av ordensreglene anses som brudd på § 6 i sameiets vedtekter.

Ved støy eller sjenerende oppførsel oppfordrer styret alltid til dialog mellom naboer. Klage på annen seksjon/-eier må skje skriftlig og bør vise til konkrete hendelser og forsøk på dialog.

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstand, leietakere eller andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

---

1. Egen leilighet

Eier plikter å holde sin leilighet i god stand. Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet, jf. sameiets vedtekter § 10.

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter, jf. sameiets vedtekter § 9. Se også pkt. 4–6 i ordensreglene.

2. Utleie

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret *før* leieforholdet starter.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

All utleie forutsetter at seksjonseier har gjort leietaker kjent med disse ordensreglene *før* leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle eventuell informasjon fra sameiet til sine leietakere.

Eventuelle skader som påføres oppgang ved inn- og utflytting er eier av leiligheten ansvarlig for. Skader melder til driftsleder snarest mulig.

3. Ro og orden

Beboerne plikter alltid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Ingen må benytte sin leilighet slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre beboere. Dette inkluderer all støy, da det er lytt mellom leilighetene.

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være nattero og stille i leilighetene og på sameiets uteområde. Naboer i oppgang og tilstøtende leiligheter må varsles og tas hensyn til hvis man ønsker å ha selskap i leiligheten som strekker seg ut over kvelden. Det forventes at man demper musikken, lukker vinduer og viser hensyn.

4. Oppussing og støyende arbeid

Arbeid som medfører støy bør fortrinnsvis skje på dagtid. Hvis dette ikke er mulig, må arbeidet begrenses til hverdager kl. 08:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-17:00. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

5. Våtrom og våtromsinstallasjoner

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. I dette inngår plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for alle maskiner og installasjoner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Slukene må jevnlig kontrolleres og renses slik at det ikke oppstår fuktproblemer. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel skal være typegodkjent og i forsvarlig stand ved bruk. Tørketrommel med utlufting gjennom yttervegg er ikke tillatt.

6. Ventilasjon og luftkvalitet

Det er søknadsplikt for alle endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder også utskifting av vifte på kjøkken. Søknad sendes til driftsleder.

Det er ikke tillatt å tette eller stenge avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet. Dette gjelder alle leiligheter og uten unntak.

Ventiler på yttervegger må jevnlig vedlikeholdes og ikke tettes igjen. Det er seksjonseiers ansvar å til enhver tid ha tilstrekkelig antall åpne ventiler i leiligheten.

For å unngå fuktproblemer i leiligheten bør tørking av tøy skje på badet eller i et rom med god utlufting. Fellesrom på loft og utendørs tørkebåser kan benyttes. Tøy som henges opp innendørs må ikke dryppe.

For å unngå kondens må møbler plasseres med klaring til yttervegg. Garderobeskap og andre store møbler må plasseres mot innervegg.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for utbedring hvis fuktproblemer oppstår som følge av tette ventiler, manglende lufting, uforsvarlig tørking av tøy innendørs o.l.

7. Lufting og banking av tøy

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå utendørs. Lufting eller risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt.

8. Vedovn/ildsted

Tilkobling av vedovn/ildsted til sameiets pipeløp skal utføres av sertifisert peismontør. Søknad om innsetting av vedovn må være godkjent av styret på forhånd, jf. sameiets vedtekter § 9.

Vedovn som innsettes skal være rentbrennende. Sameier må selv sikre at det er nok tilluft til vedovnen ved fyring, og at vedovnen er tett nok til å forhindre innsig av røyk fra pipeløp når det fyres i andre leiligheter.

9. Røykvarslere og varslingsanlegg

Dersom det installeres varslingsanlegg (tyveri e.l.) må dette være koblet opp mot selskap som rykker ut og kan skru anlegget av dersom beboer ikke er til stede.

Alle leiligheter skal ha røykvarsler. Batteri skal skiftes årlig eller oftere. Eier må påse at batterikapasiteten alltid er tilstrekkelig god, slik at røykvarslere ikke utløses unødig når beboer ikke er hjemme.

Når beboer er bortreist skal vedkommende være tilgjengelig på telefon i tilfeller hvor det er nødvendig å ta seg inn i leiligheten, f.eks. hvis røykvarsler blir utløst og ikke skrus av.

10. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Dyrehold og lufting av hund eller andre husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal føres i bånd på sameiets område.

Det må ikke legges ut mat til fugler, da dette kan tiltrekke seg uønskede skadedyr.

11. Fellesarealer innendørs

Inngangsdør til oppgang, loft og kjeller skal være låst hele døgnet. Slipp aldri fremmede inn i bygningene.

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller ved dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegang, kjeller eller loft, plikter hen å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Vindu i kjeller kan åpnes for lufting i sommerhalvåret hvis det er påmontert utvendig nettingtråd, men skal alltid være lukket i vinterhalvåret. Takvindu skal kun åpnes av driftsleder.

Ved som lagres i kjeller- eller loftsbod skal lagres slik at veden har en klaring på minimum 10 cm fra gulv, vegger og tak. Veden må være tørr før den lagres.

12. Fellesarealer utendørs

Utearealene skal være ryddige og i orden til enhver tid. Ved bruk av utearealene skal det alltid ryddes opp etter bruk umiddelbart. Benkebord som flyttes på skal plasseres tilbake etter bruk. Det skal være nattero på utearealene mellom kl. 23:00 og 07:00.

Det er ikke mulig å reservere grill, bålpanne, benkebord eller områder til selskap eller lignende.

Det må utvises aktsomhet ved bruk av grill på sameiets område. Det oppfordres til å bruke sameiets fellesgriller og bålpanne fremfor privat grill. Sameiet fraråder bruk av engangsgrill pga. brannfare.

Det er ikke tillatt å henge eller sette opp gjenstander på sameiets område, eksempelvis parabolantenne, plakater, fuglebrett etc., uten samtykke fra styret. Det er heller ikke tillatt å sette opp plakater eller skilt innenfor vinduene til leiligheten.

13. Plassering av gjenstander på fellesarealer

Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesareal, hverken innendørs eller utendørs. Dette gjelder også private griller og utemøbler, som må fjernes etter bruk. Gjenstander som er til hinder for fri passasje til rømningsvei vil bli fjernet omgående.

Alle private gjenstander som er lagret på sameiets fellesområde kan bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

14. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller annet kjøretøy på sameiets område.

Det er tillatt å kjøre til eiendommen for av- og pålessing, maksimalt 15 minutter. Ved behov for lenger tid må dispensasjon innhentes fra driftsleder god tid i forveien. Motoren skal slås av ved stopp. Kjøring eller stopp på plen er ikke tillatt.

15. Røyking

Røyking må skje med god avstand til vinduer, inngangsdører og andre beboere, slik at røykingen ikke er til sjenanse.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

16. Avfall

Søppel sorteres, pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å hensette søppel noe sted på sameiets område, hverken ute eller inne, og heller ikke ved siden av avfallsbrønnene.

Beboere har selv ansvar for å på forsvarlig vis kvitte seg med eget avfall. Spesialavfall må beboer selv levere til en av kommunens avfallsstasjoner.

Avfall eller private eiendeler som plasseres på sameiets fellesareal kan bli fjernet for seksjonseiers regning, jf. ordensreglene pkt. 13.

Vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Innhold

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL 1

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET 1

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT 1

§ 4 RETT TIL BRUK 2

§ 5 GENERELLE PLIKTER 2

§ 6 ORDENSREGLER 2

§ 7 FELLESKOSTNADER 2

§ 8 FORSIKRING 2

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 3

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD 3

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND 4

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE 4

§ 13 STYRET 4

§ 14 FORRETNINGSFØRER 5

§ 15 ÅRSMØTET 5

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET 5

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune. Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har organisasjonsnummer 993 529 346.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 318 seksjoner, fordelt på 311 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, med beliggenhet på Sagene i Oslo. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven §31.

Ved salg skal sameiets styre i forkant av overdragelse informeres skriftlig og gis navn og

kontaktinformasjon til ny seksjonseier. Ved overdragelsen skal ny seksjonseier betale gjeldende eierskiftegebyr til forretningsfører.

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret før leieforholdet starter. Seksjonseier vil kunne få avslag på søknad om utleie hvis det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har kjellerbod og loftsbod til disposisjon.

Utstyr til kabel-TV og bredbånd følger seksjonen ved salg.

§ 5 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonseierne plikter å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra sameiet til seksjonseierne skjer elektronisk.

§ 6 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til en enkelt bruksenhet. Felleskostnader fordeles som hovedregel mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Akontobeløp, fastsatt av årsmøtet eller styret, innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier til gitt frist hver måned. Akontobeløpet skal dekke seksjonseiers andel av felleskostnadene, samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å tegne forsikring av innbo og løsøre tilknyttet seksjonen.

Hvis det oppstår en skade hvor sameiets bygningsforsikring kan benyttes, skal eier av seksjonen hvor forsikringsskaden oppstod betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Skader på sameiets bygningsmasse skal snarest varsles til sameiets forsikringsselskap.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter. Endringer som krever offentlig byggesøknad, f.eks. endring av bærevegg, må i tillegg godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Ved søknad om endringer som kan påvirke andre seksjoner/seksjonseiere skal styret ta opp saken til vedtak i ordinært årsmøte.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller. Dette gjelder også for kontroller, ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, for eksempel gjennomgående rør og ventilasjon.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret. Det må ikke monteres utvendige installasjoner (f.eks. parabolantenne eller varmepumpe) på eller i tilknytning til sameiets bygninger.

Oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal være godkjent av styret før arbeidet starter.

Tilkobling av ildsted/vedovn til sameiets pipeløp må være godkjent av styret på forhånd. Det tillates kun tilkobling av ildsted til rehabilitert pipeløp. Ildstedet/vedovnen må være rentbrennende, og settes inn på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må selv påse at ildstedet, tilkoblingen og fremgangsmåten ved fyring er tilpasset de vanskelige fyringsforholdene i sameiets bygninger. Tilkobling skal utføres av sertifisert peismontør.

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og vinduer i fellesarealene, er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet. Vedlikeholdsplikten omfatter alle punkter nevnt i eierseksjonsloven § 32.

Alt arbeid med vedlikehold og utskiftning må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, og i tråd med § 9 i disse vedtektene. En tydeliggjøring av seksjonseiers vedlikeholdsansvar finnes i sameiets ordensregler. Arbeid i tilknytning til våtrom, avløp og elektrisk anlegg skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at f.eks. lekkasjeskader eller brannfare unngås. Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i egen seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Seksjonseier har ansvar for seksjonens elektriske anlegg til og med seksjonens sikringsskap.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler eller mangelfullt vedlikehold i en seksjon er installasjon tilknyttet en seksjon, er denne seksjonseieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor seksjonen.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og eventuelt utskiftning av vindu i tilknytning til seksjonen.

Utskiftning av vindu eller inngangsdør til leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning, jf. § 9 i vedtektene.

Alle vinduer samt inngangsdør til leiligheten skal følge spesifikasjonene i retningslinjer gitt av styret.

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Seksjonseiernes andel til fondet skal innkreves sammen med fellesutgiftene.

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2–4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives/godkjennes av de fremmøtte styrerepresentantene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 15 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle om dato for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

1) årsrapport fra styret
2) godkjenning av årsregnskap
3) valg av styre med vararepresentant
4) ev. andre saker nevnt i innkallingen
5) valg av revisor

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har en -1- stemme.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- alle punkter som nevnes i eierseksjonsloven § 49
- endring av vedtekter
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene, jf. eierseksjonsloven § 50

Alle seksjonseiere må si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om punktene nevnt i eierseksjonsloven § 51.

Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Personer som i en sak er inhabile etter eierseksjonsloven § 48 kan ikke delta i en avstemning om saken.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for DET RIVERTZSKE SAMEIET

Organisasjonsnummer: 993529346
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 23

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på styremedlem Per Christian Rogdar til å lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Rogdar velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Bente Hovland og Simon Røed valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger pa˚ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

Styret foreslår å oppdatere §13 i Sameiets vedtekter for å bedre reflektere styrets arbeid og behov, samt være likere reglene i Eierseksjonsloven.

Sameiets vedtekter finnes her: https://rivern.no/vedtekter-for-det-rivertzske-sameiet/

Styrets forslag er kort fortalt å endre den eksisterende paragrafen slik at

- kravet om varamedlem utgår slik Eierseksjonsloven §55 åpner for
- åpne for mer fleksibilitet slik at styrets medlemmer kan trekke seg underveis i styreperioden slik Eierseksjonsloven §55 tilsier
- og la styret være vedtaksdyktig etter Eierseksjonsloven §56 om noen trekker seg uten å risikere full stopp i sameiet

Styret har over lengre tid kjent at vervet varamedlem ikke fungerer så godt med dagens driftsmodell. Om noen medlemmer ikke har anledning til å møte grunnet sykdom el. så har styret tradisjon for å velge digitalt møte eller flytte møtet, som fjerner behov for vara. Det Rivertzske Sameie er et stort sameie og vi tar for oss komplekse saker som ofte strekker ut over lengre tid. Det er derfor en del man skal sette seg inn i for å kunne delta aktivt på møtene. Det er ønskelig at alle medlemmene deltar på samtlige møter, da det gir bedre flyt i arbeidet. Styret har også gått ned i størrelse siden driftsleder styrer den daglige driften og styret jobber mer langsiktig en tidligere.

Styrets medlemmer trekker seg sjeldent midt i en styreperiode, men vi erfarte at vara trakk seg i fjor og ble klar over at vedtektene våre ikke reflekterer Eierseksjonsloven på dette punktet. Vi ønsker derfor å oppdatere

Transaksjon 09222115557547305131 Signert BHH/, SR, BH

vedtektene slik at de har forståelse for at uforutsette ting kan skje for styremedlemmer og slik at styrets funksjon og vedtaksdyktighet ikke stopper opp om man mister medlemmer.

Merk: Endringene reflekterer ikke at styret sine medlemmer har tenkt å trekke seg på noen måte.

Det er kun de to første avsnittene av §13 vi ønsker å omformulere og disse er gjengitt under først i sin helhet, deretter med vårt forslag til endringer, og til slutt i ny versjon:

Gjeldende tekst:

13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2–4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Oppdatert tekst med endringer markert:

NB: Klammer '[...]' betyr at teksten er slettet. Uthevet betyr at tekst er lagt til.

13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder **og** *2–4 styremedlemmer*. **[og ett varamedlem.]**

*Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år [***og for varamedlem 1 år***]. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for* **[styremedlemmene] alle styrets medlemmer** *når dette finnes hensiktsmessig.* **Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Dersom styreleder må fratre i valgperioden, velges ny leder blant styrets øvrige medlemmer. Styret suppleres ved neste ordinære årsmøte, med mindre styret selv velger å avholde ekstraordinært årsmøte.** *Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.*

Den nye versjonen:

13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2–4 styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for alle styrets medlemmer når dette finnes hensiktsmessig. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Dersom styreleder må fratre i valgperioden, velges ny leder blant styrets øvrige medlemmer. Styret suppleres ved neste ordinære årsmøte, med mindre styret selv velger å avholde ekstraordinært årsmøte. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Styrets innstilling
Det er styret som fremmer saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet stiller seg bak styrets forslag til endring i sameiets vedtekter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate

Fremmet av: Øivind Bolstad

Flere av grøntarealene i sameiet ligger ut mot Uelands gate. Gressfeltene, som er nær vei og fortau, er blant de mest solrike uteområdene vi har. Disse feltene er imidlertid lite brukt, antakelig fordi de ligger helt åpent mot fortau og trafikkert vei uten noe form for skjerming.

Jeg foreslår derfor at det settes opp en hekk eller tilsvarende beplantning som fysisk avgrensning mellom det firkantede grøntarealet og Uelands gate. Hensikten er å skjerme mot innsyn og vind slik at arealet lettere kan tas i bruk til rekreasjon og opphold. Tiltaket er ment å gjøre det mer attraktivt for beboere å bruke grøntarealet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere hekk (eller tilsvarende beplantning) som skjerming mot Uelands gate ved det solrike, firkantede gressfeltene, inkludert å innhente pristilbud. Det bes om at styret tar stilling til gjennomføring etter at kostnader og eventuelle praktiske forhold er avklart.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker at det i år skal velges to kandidater for to år.

Varsel om årsmøte ble sendt ut 3. april, og styret oppfordret kandidater til å melde seg innen 25. april.

Fire kandidater stiller til valg.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Anker
Øivind Bolstad

Det ble i forkant av avstemmingen enstemmig enighet i at styret utvides til totalt fire medlemmer. Det vil si at to personer skulle velges på årets årsmøte.

Følgende stilte til valg:
Christian Anker
Øivind Bolstad
Madeleine Laulund
Roar Viken
Nina Wikstøl

Protokoll til årsmøte 2024 for Det Rivertzske Sameiet

Organisasjonsnummer: 993529346
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 33

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Rogdar
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Kari Ane Golf og Annette Wisløff ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 210 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger pa˚ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Omfordeling av kostnader ved trappevask

De aller fleste utgiftene sameiet har i dag fordeles over sameiebrøken. Det vil si at hvor stor andel man eier utgjør hvor stor del av utgiftene man betaler. Små leiligheter har lavere felleskostnader en store leiligheter.

Vi har i dag to unntak fra denne fordelingsnøkkelen. Den første er bredbånd. Den fordeles likt på alle enhetene fordi man mottar den samme tjenesten uansett leilighetsstørrelse, og det har ikke noe å si for fellesskapet om det er fire eller en person som ser TV i naboleiligheten.

Den andre utgiftsposten som fordeles likt er trappevask, med 85 kroner måneden. Bakgrunnen for at det er gjort på denne måten er ikke dagens styre sikker på. Vi ønsker å gå bort fra denne løsningen, og heller fordele denne kostnaden på samme måte som resten av utgiftene i sameiet.

Styret mener det er sannsynlig at større leiligheter genererer et større behov for vask av fellesarealer en mindre leiligheter, hvor det i snitt bor færre personer.

Det er også varierende hvor stort vaskebehovet er i perioder, og utgiftens størrelse vil kunne variere.

> **Forslag til vedtak:**
> Utgifter til trappevask skal fordeles mellom seksjonseierne i tråd med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Egen post for trappevask fjernes fra husleiegiroene og bakes inn i sameiets felleskostnader på lik linje med øvrige driftskostnader.
>
> ✓ **Vedtatt. 72 stemmer for, 25 stemmer mot.**

8. Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere

Bakgrunn for forslaget

I forbindelse med renovering av sameiets tak og piper har sameiet opparbeidet seg et lån i OBOS-banken på i underkant av 52 millioner kroner. Et sameie har dårligere rentebetingelser en privatkunder og borettslag, og vi har i dag en rente på omtrent 7 %.

Lånets størrelse gjør at sameiets økonomi og spillrom for daglig drift, nødvendige utbedringer og oppgraderinger begrenses. Store deler av innbetalte felleskostnader går med til nedbetaling av renter og avdrag på lån, og sameiet står dårlig rustet dersom det blir behov for utbedringer av bygningsmassen. Noe som er sannsynlig med tanke på byggenes alder.

På årsmøtet i 2023 ble det framlagt et forslag om at styret skulle finne alternativer for at seksjonseierne skulle kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette har også vært motivasjonen bak forslaget styret nå legger fram.

Styret har undersøkt flere aktuelle muligheter for nedbetaling. Løsninger som gjør at enkelte betaler ned sin andel, og andre ikke gjør det, er kompliserte og meget kostbare for et sameie. Disse ordningene er bedre egnet for andre eieformer.

Styret sendte ut et skriv i desember 2023 der vi orienterte om flere alternativer. Styret ba om innspill til dette og vi fikk ca. 15 tilbakemeldinger, de var sprikende. Ut i fra disse tilbakemeldingene og det vi vet fra å snakke med seksjonseiere er at det er ulikt hva de enkelte ønsker.

Etter å ha vurdert flere alternativer har vi landet på at en felles ekstraordinær nedbetalingsplan er det som vil tjene sameiet best. Styrets mener selv at vi har lagt oss på en moderat linje, men at vi samtidig tar ansvar for den byrden dette lånet er for sameiet.

Løsning

Styret ønsker å nedbetale halvparten av sameiets lån gjennom innhenting av kapital fra sameiere. Dette ønsker vi å gjøre over en periode på to år, med fire avdrag i året, og totalt åtte avdrag til sammen.

Eksempler på seksjoner

For å utdype nærmere hva dette betyr for de enkelte sameierne har vi satt opp noen eksempler under. Tallene er fra april 2024.

· En seksjon på 47 kvm har en fellesgjeld på 135 838 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 67 919 kr, slik at de 8 terminbeløpene hver vil bli på 8 490 kr.

· En seksjon på 67 kvm har en fellesgjeld på 193 641 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 96 821 kr og terminbeløpene vil bli på 12 103 kr.

· En seksjon på 74 kvm har en fellesgjeld på 213 872 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 106 936 kr, og terminbeløpene vil bli på 13 367 kr.

Hvis du har noen spørsmål til styret angående denne saken så kan de gjerne tas på mail i forkant av årsmøtet også. Spesielt om det er spørsmål som krever at styret gjør undersøkelser eller henter frem tall.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle seksjonseiere i Det Rivertzske Sameiet skal i løpet av 2025 og 2026 nedbetale 50% av egen seksjons andel av sameiets felles lån pr 31.12.2024. Nedbetalingen skal innbetales over 8 like store terminer fordelt jevnt over toårsperioden. Styret krever inn pengene med hjelp av OBOS Eiendomsforvaltning. Manglende eller for sen innbetaling av terminbeløp vil belastes seksjonseier med morarenter fra forfall og til betaling skjer.
>
> ✓ **Vedtatt. 70 stemmer for, 17 stemmer mot forslaget.**

9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges:

- Styreleder for 2 år

- Styremedlem for 2 år

- Varamedlem for 1 år

Ingen nye kandidater har meldt seg, og sittende kandidater stiller til gjenvalg.

Innstilling
Det er styrets opplevelse at dagens styre fungerer godt. Antallet medlemmer og sammensetningen er tilpasset den arbeidsmengden styret har i dag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oda Regine Næristorp

Følgende stilte til valg:
Oda Regine Næristorp

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Rogdar

Følgende stilte til valg:
Per Christian Rogdar

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Følgende stilte til valg:
Cecilie Bjørnsdatter Hamm

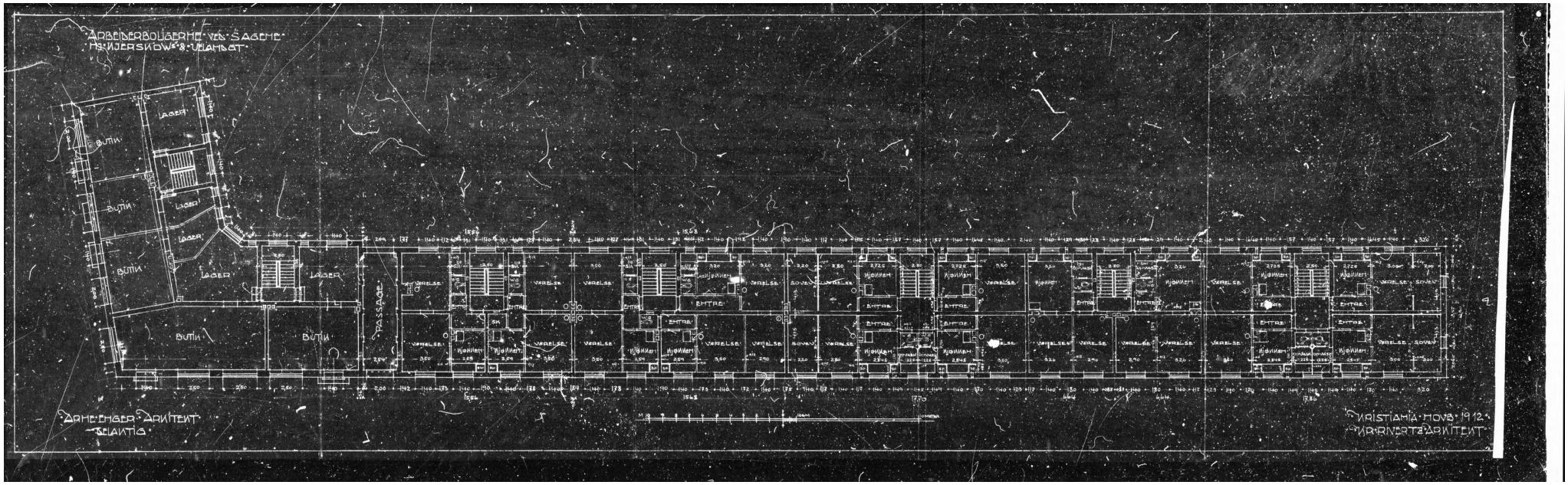
Protokollen er signert av:

Per Christian Rogdar /S

Bendik Hoff Hjort /S

Kari Ane Golf /S

Annette Wisløff /S


ARBEIDERBOLIGERNE VED SAGENE
HR. NJERSNDWS 8. UTKAST
LAGER
BUTIK
PASSAGE
ENTRE
VERELSE
KJØKKEN
ARK. ENGER ARKITEKT
KRISTIANIA
KRISTIANIA NOVB. 1912
ARK. ENGER ARKITEKT



PLAN 4. ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

Kristiania Byggeselskap for småleiligheter AS
Kierschowsgate 7
4. etasje ny plan

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Mål 1:200

Tegn. 05.12.07 N.C
Kontr.
Godkj.

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

Prosjekt nr. 2002 316

Tegning nr.

Index

891/1920

Anmeldelse

Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende installering av kaldtvannskran i kjøkken

paa Matr.-No. 7 Kjerschovgaard

Indleveret 20 aug. 1920 Udleveret

891/20

Overmaaler Hvis sundhedsskom. til utfalden.

23/8 20.

H. Pettersen

Gitvel mon Kommunens forsvarlig vandsk i likkrokhelig utskakning og gis fels til slutt.

Kristiania sundhedskommission 26 august 1920

Efter bemyndigelse

KRIA. SUNNHEDSKOMMISSION

1920

INNGÅTT

891/20

H. P. til vidstilling.

28/8 20.

H. Pettersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.w.c i legerom 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Kierschous gate 7		71/361

Byggherre

Den norske Hytteformidling,
Kierschousgt.7,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Tømmern.Ole Hellersbakken,
Hellerudvn.13e,

Oslo 6.

KR/SP

Dato

28.april 1972

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Skl. C 16. 10 000. ANDVORD. 2384/071 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A.L. Høyer AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Dato: 20.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 200800358-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIERSCHOWS GATE 7	Eiendom:	221/101/0/0
Tiltakshaver:	Kristiania Byggeselskap c/o Janor Eiendom	Adresse:	Nedre Slottsgate 4, 0154 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kierschows gate 7

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. Plan- og bygningsetaten beklager lang saksbehandlingstid.

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 med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.07.2016 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Torunn Kansdal Falck-Ytter - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Kristiania Byggeselskap c/o Janor Eiendom, Nedre Slottsgate 4, 0154 OSLO, rg@rodaas.no
Line Rollve Røstad, lrr@eiendomsmegler1.no

432-1912.

Anmeldelse.
Tegninger.
Beregninger.
Skr. Begrundelse.
2 " arbb. Tegninger.

164/1913

123/1913 = 562/1913 = 592/14

Expeditions-Dokument

angaaende Arbeiderboliger. (2 arbeiderboliger)

paa Matr.-No. 4 Gjerdrumsgt. og 7 Uelands Gate (se Situationsplanen - Nr. 1.)

Indleveret 18de decmb. 1912 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, efr. § 14, ~~samt Vands- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 33 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 19de Decbr. 1912.

O. Bjelke Stolterenum

1844/1912.

Kjenaleus gate er tidligere opmaalt og antaat til adkomstbred.
Uelandsgate og Pontoppidaus gate skal opmaales af Kommunen i henhold til Bestemmelse af Mag.- og Kommunalkap. av 24/4 da.
Kjenaleus gate deligen med Stokkeleen til mg 1:74.1
Uelands gate forøvrigen med 1:31.6
Situationsplanen er tidligere godkjendt

Kristiania 21 Decbr. 1912

Kjenaldstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] *20 72 10

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Forandring av [illegible]

Arbeidsstedet	Matr. nr.	Dnr.
Kierschovsgt. 7.		69/3462

Byggherre
Kopt IVAR SPRECKE
Kierschovsgt. 7
OSLO 4.

Ansvarshavende
Ing. SIGG O. ANDERSEN
Dr. Sigtsgt. 14
OSLO 1.

Dato 9. mars 1970.

ED/KL

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

Bygningsinspektør
Lasse Regbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg og ventilasjon av rommene og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

200201073 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Jonas Rør AS v/Arild Jonassen
Starveien 82b
1088 OSLO

Dato: 10 APR. 200

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200201073-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIERSCHOWS GATE 7D	Eiendom:	221/101/0/0
Tiltakshaver:	AS Kristiania Byggeselskap	Adresse:	Kierschows gate 7C, 0462 OSLO
Søker:	Jonas Rør AS v/Arild Jonassen	Adresse:	Starveien 82b, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Avd. ing.

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Annuldert Tegning

BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 582/1934 OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående bad

på matr.nr. 7 Kierschowsgate

Innlevert 11 april 1934 Attestert

Innsendes Oslo helseråd

V Oslo den 11te april 1934

A. Pihlmann

SB/VW.

Ad: 7 Kierschowsgate, jnr. 366/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Den finmaskede netting i avtrekksåpningene må fjernes.

Forøvrig må arbeidet utføres i overensstemmelse med bygningsloven.

Oslo helseråd den 17. april 1934.

Efter bemyndigelse

V

Alfred Sundby

Bygningsinspektøren 19 APR. 1934

Sigurd Bay

M.d.T.t. innstilling

V Oslo 20/4. 34

Pihlmann.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring fra leilighet til kontor i 3.et.

Arbeidssted	Matr nr.	J.nr.
Kierschows gate 7 C		75/1793

Byggherre
Jorunn Irmelin Kvalem
Kierschows gate 7 C Oslo 4.

Ansvarshavende

Dato 24 Januar 1978

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

Bemerkning

Arbeidet er utført uten at byggetillatelse er gitt

Bygningsinspektør

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

NAL C 18 ANDVORD

200201068 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

A.S Kristiania Byggselskap
Kierschows gate 7 C

0462 OSLO

Dato: 02 APR. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200201068-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIERSCHOWS GATE 7D	Eiendom:	221/101/0/0
Tiltakshaver:	AS Kristiania Byggselskap	Adresse:	Kierschows gate 7C, 0462 OSLO
Søker:	Jonas Rør AS v/Arild Jonassen	Adresse:	Starveien 82b, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild K. Johannessen
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Jonas Rør, Starveien 82 B, 1156 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

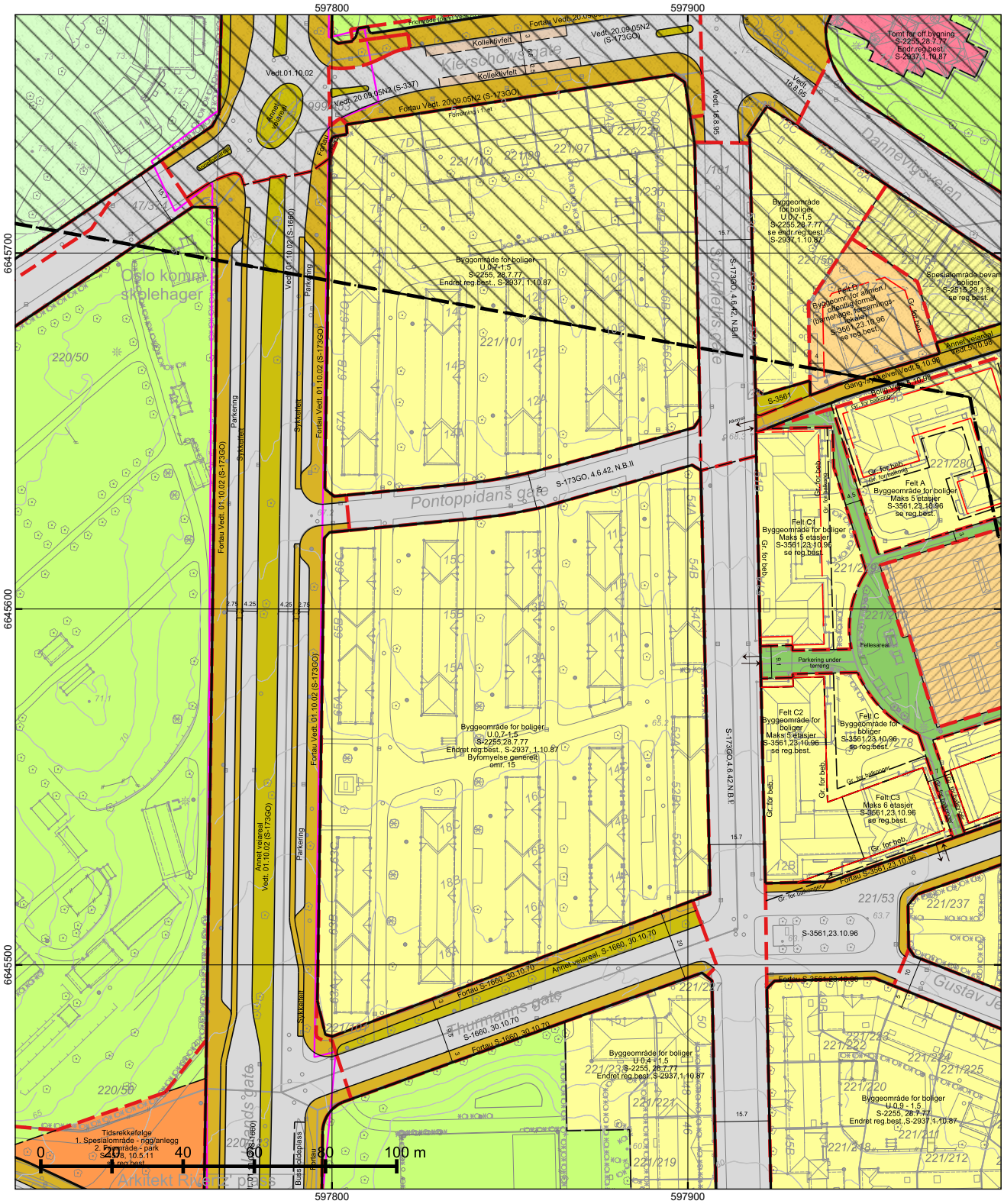
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153492/ 86527239
Deres ref.:
Adresse: Kierschows gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/101

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.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

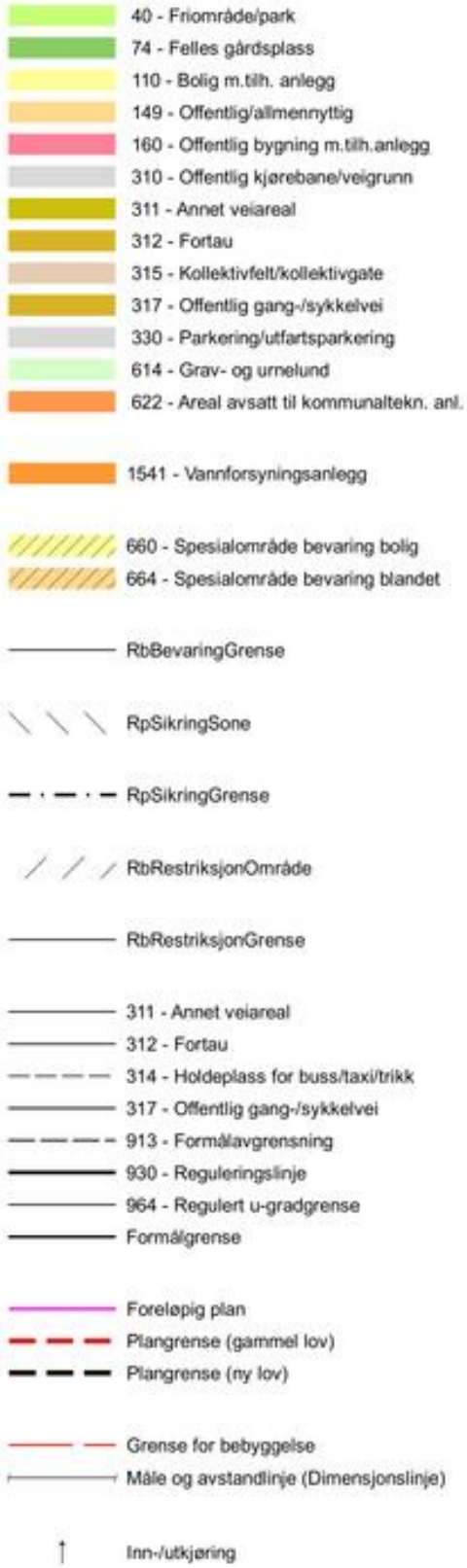
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

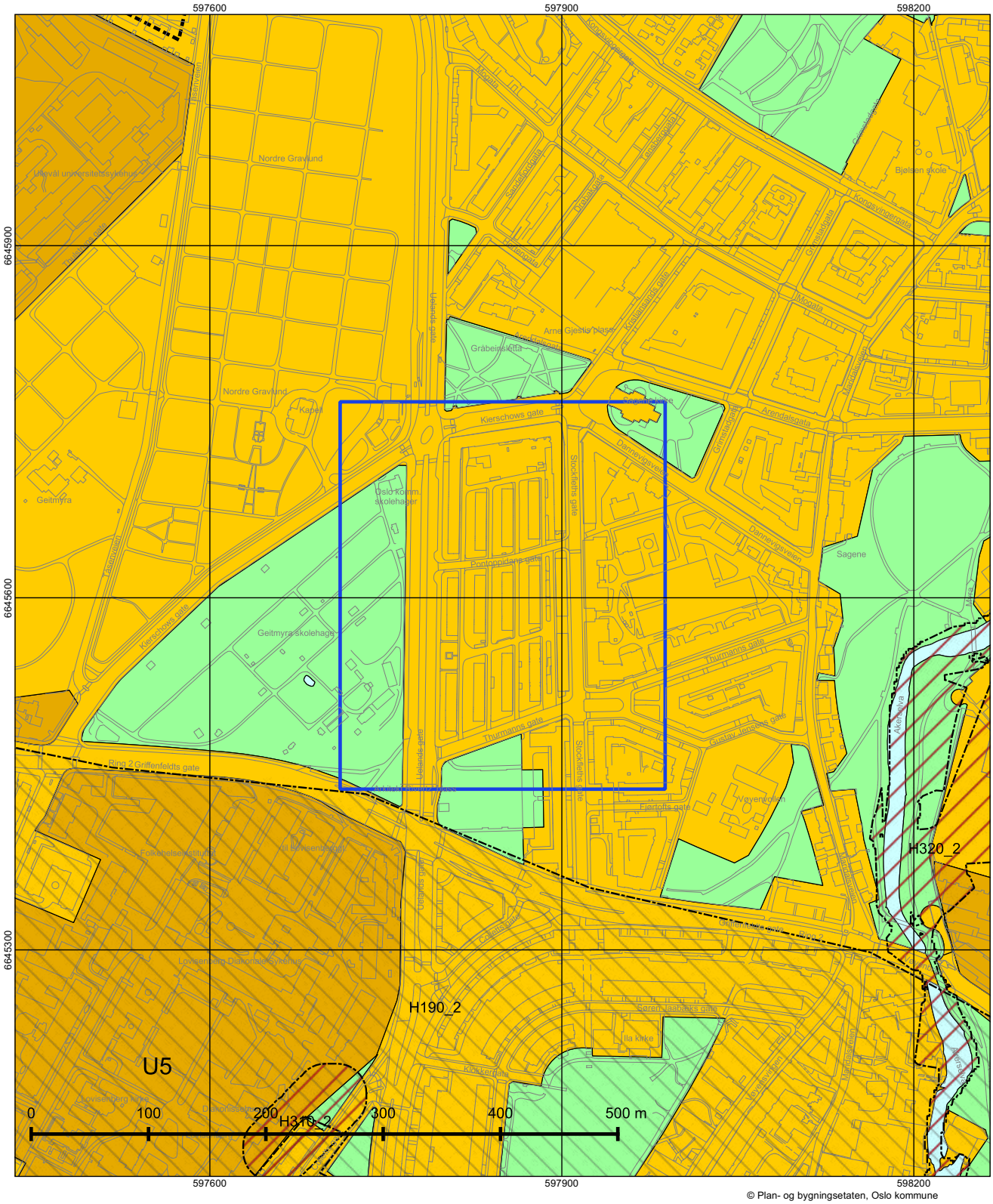
PlottID/Best.nr: 153492/ 86527239
Deres ref.:
Adresse: Kierschows gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/101

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153492/86527239
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

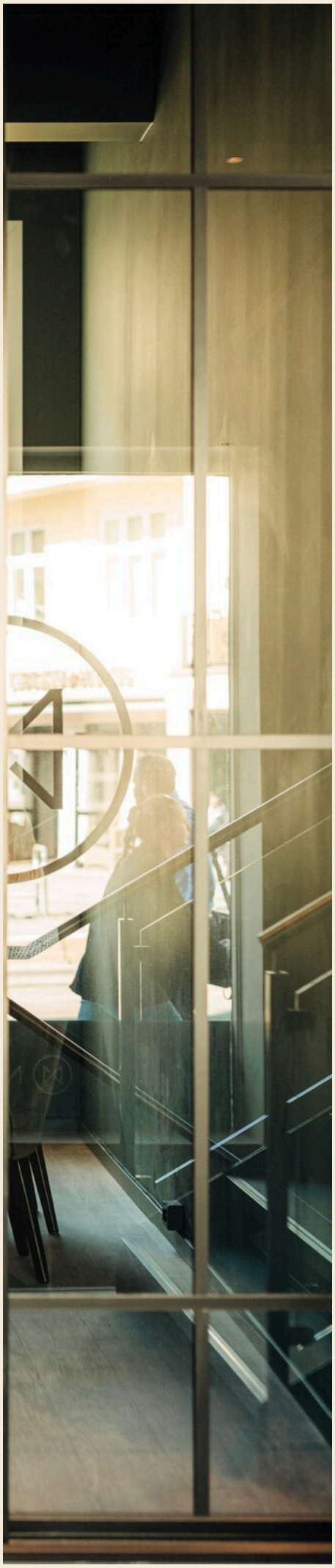


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0100/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kierschows gate 7C 0462 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 101, snr 22 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Johansson Dahlén
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: