NORDVIK

Pontoppidans gate 13C

1 soverom | 33 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pontoppidans gate 13C

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
18 Om boligen
28 Nabolagsprofil
30 Tilstandsrapport
43 Egenerklæringsskjema
50 Andre vedlegg
93 Kontaktinfo
96 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99 Forbrukerinformasjon om budgivning
100 Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet i ettertraktede River´n - Lave felleskostnader - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**109 790,-**
Totalpris	**4 458 461,-**
Fellesgjeld	**58 671,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 215,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

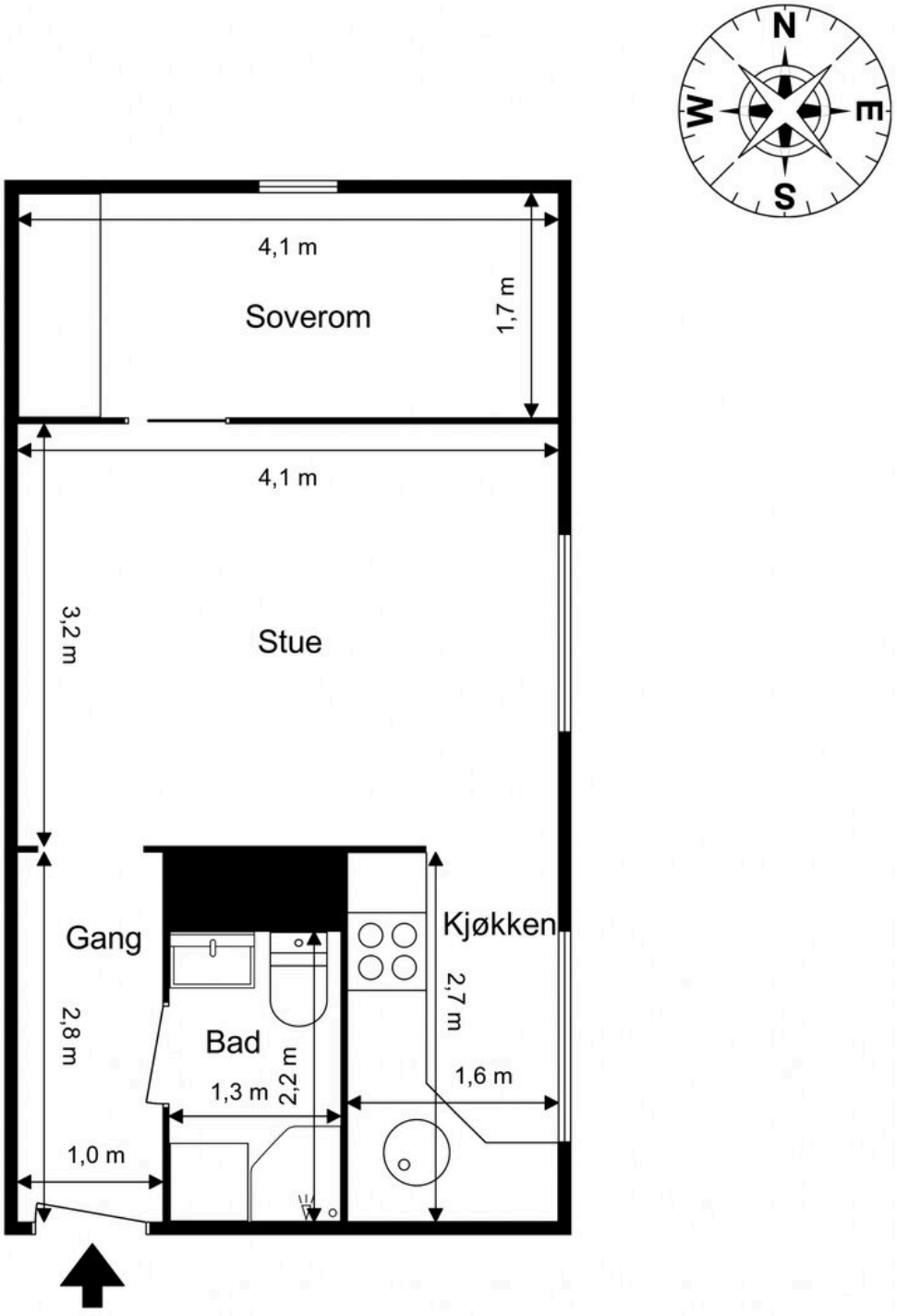
Velkommen til en lys og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet med ettertraktet beliggenhet i populære River´n. Leiligheten har en god planløsning og består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Boligen ligger i et hyggelig og veldrevet sameie med idyllisk beliggenhet på Sagene. I umiddelbar nærhet finner du en rekke hyggelige kafeer, parker, barer og ulike butikker. I tillegg er det kort avstand til kollektivtransport som tar deg rundt hele Oslo.

Dette er det perfekte førstegangskjøp for deg som vil bo skjermet, men med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Hjørneleilighet i 2.etasje
- Arealeffektiv planløsning
- Soverom med skyvedørsgarderobe
- Vaskemaskin følger med
- Lave felleskostnader
- To boder på totalt 8 kvm
- Flotte og frodige fellesområder

Pontoppidans gate 13 C

2. Etasje



FIDENS

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


































Pontoppidansgate 13
3 Die Opgang





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0376/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pontoppidans gate 13C, 0462 OSLO
Gnr 221, bnr 101, snr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lasse Andreassen
Cathrine Bentsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
58 671,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 348 671,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 700,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 790,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 458 461,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 471 461,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 5 kvm og loftsbod på ca. 3 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her er det plass for å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:
Leiligheten har en lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Praktisk og tidløst kjøkken i delvis åpen løsning til stuen.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og overliggende oppvaskkum. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som følger med handelen (utenom mikro).

Soverom:
Leiligheten har et fint soverom med plass til dobbeltseng. Det er rikelig med oppbevaringsplass i en skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad:
Lyst, fliselagt baderom fra 2006 med gulvvarme. Badet består av frittstående toalett, servant med underskap, overskap med speilfronter og overlys, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen følger med handelen. Badet har mekanisk avtrekk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
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? 2022.

Det fremkommer av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltakog er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags i solerglass. Det var ikke synelig merking i vinduene under befaring men tidligere rapport opplyser at de er fra 2010.
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:
Vannledninger - manglende sikker avrenning fra vannfordeler
Våtrom - Overflate vegg/himling - riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr - riss/sprekker i servant
Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder - Ikke inspisert eller kontrollert

Innbo og løsøre
Hvitevarene følger med inkl. vaskemaskin.
Mikrobølgeovn følger ikke med.
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.

Adgang til utleie
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.

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

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 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. 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 2 215,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, felles drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel.

Herav:
Felleskostnader 1 941,-
Bredbånd 274,-

Fra 1. januar 2027 kommer fellesutgiftene til å øke med mellom 3 - 10 %. Endelig avgjørelse kommer til høsten når budsjettet for 2027 er klart. Dette er en normal årlig justering, og er i tråd med sameiets økte utgifter. Styret ønsket å fryse økning i fellesutgifter mens de ekstraordinære innbetalingene pågikk, men ser at de nå må justere for å holde tritt med de prisøkningene som har vært, spesielt innenfor kommunale avgifter.

Ekstraordinær innbetaling
Sameiet vedtok på årsmøtet i 2024 ekstraordinær nedbetaling av deler av fellesgjelden. Formålet med vedtaket er å redusere sameiets renteutgifter og styrke den langsiktige økonomiske forutsigbarheten, ettersom felleslånet har hatt høyere rente enn tilsvarende privat finansiering. Nedbetalingen gjennomføres ved 8 kvartalsvise innbetalinger over en periode på ca. 2 år. Seks terminer er allerede innbetalt, og det gjenstår således kun to terminer. Selger vil dekke de to gjenstående innbetalingene.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 976 573,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 906 292,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Styrets årsrapport
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. Driftsleder skal som hovedregel ikke bistå seksjonseiere med oppgaver inne i egne 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. Vedtaket fordelte innbetalingene over åtte terminer over to år. Vi fullfører med siste termin i desember 2026. OBOS sendte ut informasjon til samtlige seksjonseiere ved årsskiftet da det ble oppdaget at OBOS, som står for innkrevingen av pengene, hadde regnet uriktig. Alle fikk derfor i starten av 2026 tilsendt en ny nedbetalingsplan. For den aktuelle seksjonen som selges, vil selger dekke de to gjenstående innbetalingene.

Fellesutgifter:
Fra 1. januar 2027 kommer fellesutgiftene til å øke med mellom 3 - 10 %. Endelig avgjørelse kommer til høsten når budsjettet for 2027 er klart. Dette er en normal årlig justering, og er i tråd med sameiets økte utgifter. Styret ønsket å fryse økning i fellesutgifter mens de ekstraordinære innbetalingene pågikk, og vi ser at vi nå må justere for å holde tritt med de prisøkningene som har vært, spesielt innenfor kommunale avgifter.

Oppussing av oppganger:
Oppussingen av oppganger har vært satt på pause noen år, men i 2026 har vi igjen pusset opp fem oppganger. Styret er positive til å fortsette oppussingen av oppganger, og målet er at alle oppgangene skal pusses opp på sikt. 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 dette kunne vike.
Oppganger prioriteres basert på behov, og de som ble valgt i 2026 var U67B+C, T18C, P14A og P15B.

Bredbånd
På slutten av 2024 reforhandlet vi avtalen vår med Telenor, og disse endringene trådte i kraft før sommeren 2025. I tråd med samfunnsutviklingen mot stadig mer streaming av innhold, skiftet vi vekk fra TV+Bredbånd pakken over til kun Bredbånd. Beboere som ønsker kan oppgradere sine abonnementer til å inkludere TV- og TV-dekoder.

Søknad om styregodkjennelse
Forhold som krever styregodkjennelse er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeid som påvirkerventilasjonsanlegget 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/

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.

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 Eierskifte

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 58 671,-pr. 23.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208093096
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 31 845 313,00
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.

Selskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208093096
Restsaldo: 58 671,43
Kapitalkostnader: 393,13
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 801,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 10 134 892,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 11 478 763,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Pontoppidans gate 13 C har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Sagene. Området kan friste med gode kaféer og restauranter samt flere hyggelige, kulturelle opplevelser. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Coop Extra som ligger 2 minutts gange fra leiligheten. Videre har du kort vei til Rema 1000 og Joker (søndagsåpen) for ytterligere utvalg. For øvrig er det kort vei til Kiellands Hus og Thon Senter Storo (Storo Storsenter) med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud for enhver smak.

Sagene har videre et godt kollektivtilbud, med få minutters gange til nærmeste bussholdeplass Arkitekt Rivertz plass. Det er videre gangavstand til trikkestoppet på Torshov samt flere bussholdeplasser som betjener flere linjer.

Bydelen kan ellers by på fantastiske grøntområder, blant annet finner du Iladalen som nærmeste nabo med lekeplasser og basketballbane. Videre har du kort vei til Vøyenvolden gård, en åpen gård med grøntområder, Geitmyra skolehager- og gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka. Voldsløkka ligger en kort rusletur fra leiligheten og her finnes både sandvolleyballbaner, 2 kunstgressbaner, 3 tennisbaner, basketballbane, idrettshall, skatehall og en stor, åpen gresslette. Om vinteren lages det også til skøytebane og oppkjørte skiløyper. Dette er med andre ord et mekka for

de aktive sjeler!

For de som trives best med innendørs aktivitet finner du blant annet SATS, Sagene Squash og Myrens sportssenter på Torshov med tilgang til treningssenter, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for arbeiderbolig fra 1916. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er delt inn i kjøkken og bad. Stuen er betegnet som "værelse" Rommet er delt opp, og det er etablert et soverom i en del av det opprinnelige stuearealet. Den resterende delen benyttes fortsatt som stue. Vinduet i soverommet er flyttet i forhold til de originale byggetegningene.

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 byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2937. 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 plansak i området:
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate. Saksnummer: 202554777

Pågående byggesaker:
Kierschows gate 3 - bruksendring. Saksnummer: 202600816
Kierschows gate 1 - etablering av to leiligheter i råloft. Saksnummer: 202600812
Dannevigsveien 18 B - rørgjennomføring i etasjeskille. Saksnummer: 202520746
Stockfleths gate 51 B - bruksendring fra butikklokale til spa og treningssenter (tiltak utført). Saksnummer: 202516536
Kierschows gate 7 m. fl. - rivertzske Sameiet - Oppføring av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202512004
Kierschows gate 17 - oppføring av midlertidig besøksdrivhus - Geitmyra skolehager. Saksnummer: 202605947

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:

301/221/101/101:
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

30.09.2008 - Dokumentnr: 792991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 101

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/17911

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.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 000,- 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 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmegler / 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.

Pontoppidans gate 13C

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Heltberg Bislett		23 min

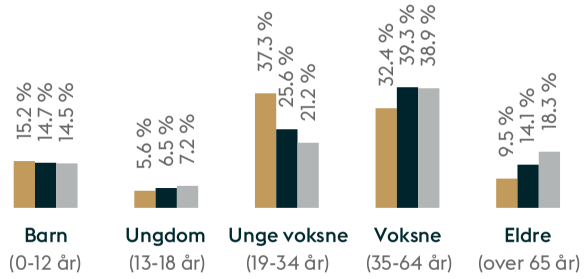
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass	Linje 28, 34, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	13 min 1 km
Nydalen	Linje 4, 5	24 min 1.9 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Pontoppidans barnehage (0-5 år...	33 barn	2 min 0.1 km
Dronning Louises barnehage (1-...	30 barn	4 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vøyenvollen balløkke	2 min
Arkitekt Rivertz plass balløkk...	3 min
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	10 min

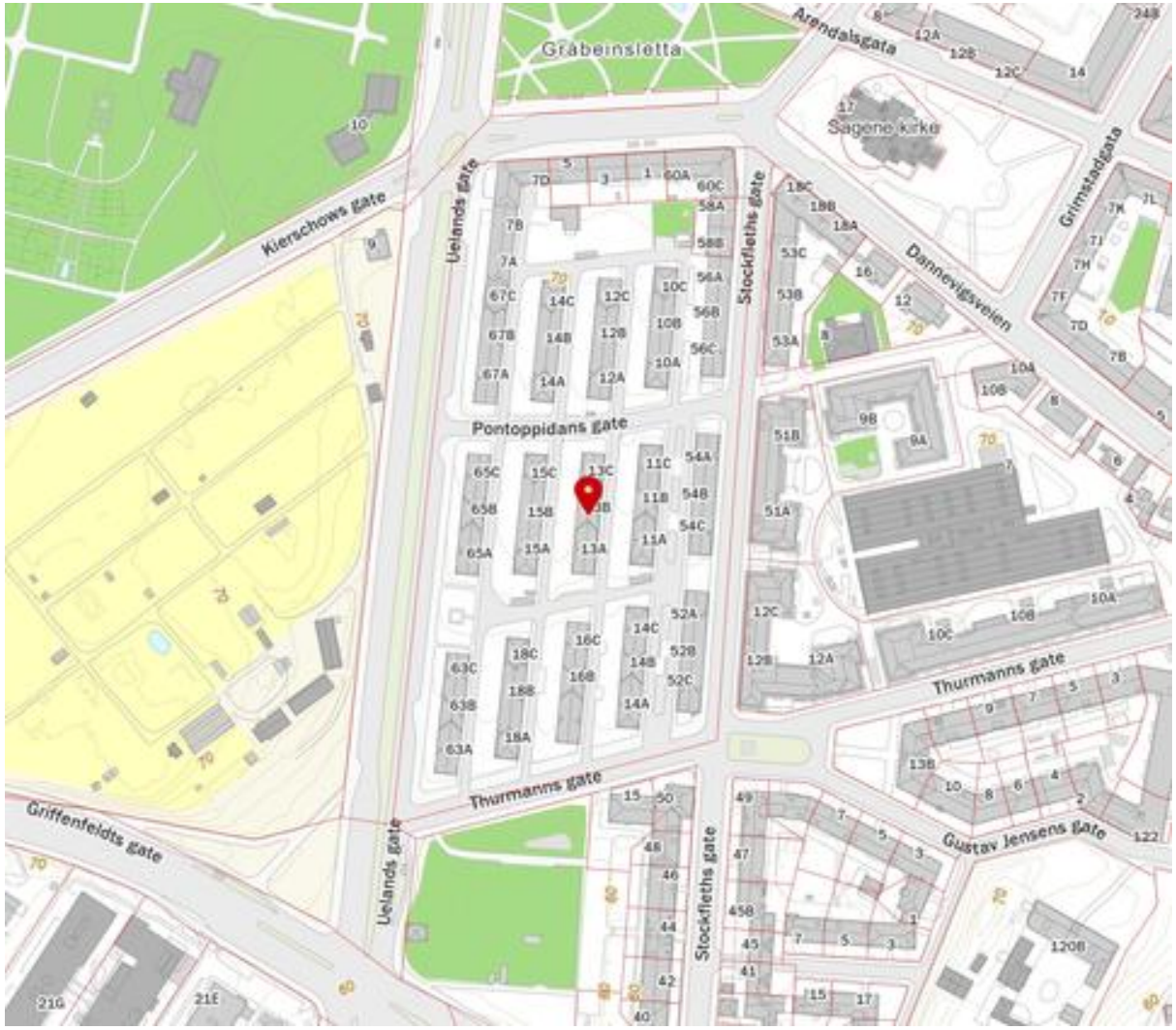
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Pontoppidans gate 13C 0462 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1916
BRA:	41 m^2
BRA-i:	33 m^2
Rapportdato:	29.7.2026 (Gyldig til 29.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- manglende sikker avrenning fra vannfordeler
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- Ikke inspisert eller kontrollert

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.7.2026

Rapportdato
29.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Cathrine Bentsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Lasse Andreassen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Pontoppidans gate 13C, 0462 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **221** Bruksnr: **101** Festenr:
Seksjonsnr: **101** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1916**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**33**	**33** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**33**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Gulvflaten på loftsboden er på ca. 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det var ikke synelig merking i vinduene under befaring men tidligere rapport opplyser at de er fra 2010.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Resultat skjevhetsmåling	
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.	
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Normal slitasje iht alder.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og bygget generelt.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og bygget generelt.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Rørfordeler ligger åpent over himling på badet. Ved en eventuell lekkasje er det ikke sikker avrenning til sluk så himling vil ta skade før vann ledes til sluk.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vanntilførselen består av plast (rør-i-rør) og kobber, og innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og bygget generelt. Rørfordeleren ligger åpent over himling på badet uten sikker avrenning til sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vannet kunne skade himlingen før det ledes til sluk, noe som gir risiko for følgeskader.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier oppgir at det ikke har vært brann, branntilløp eller hyppig utløsning av sikringer. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales en el-kontroll utført av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Varmtvannsbereder er i låst bod i kjelleren og er derfor ikke inspisert eller kontrollert. Selger opplyser at han har fått beskjed om at den er fra 2008 og at det ikke er avvik på anlegget.

6.10 Ventilasjon — TG-1

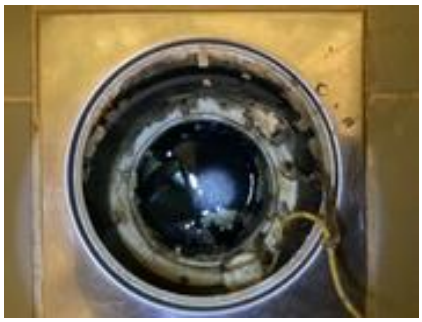
Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, tilluft via veggventiler.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.11 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2006 iht tidligere annonser, dette samstemmer med at produksjons året på sluket er 2005.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det er skade på to veggfliser over toalettet.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Baderommet har vegger med flisoverflate. Det er registrert skade på to veggfliser over toalettet. Skadede fliser bør utbedres for å opprettholde vanntetthet og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**
Membransløsning er ikke dokumentert eller synlig for kontroll.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke registrert avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Membranløsningen er ikke dokumentert eller synlig for kontroll, og det er ikke påvist synlige feil eller skader i tettesjiktet. Tettesjiktet vurderes likevel å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon må det påregnes at membran og tettesjikt kan svikte, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av tettesjikt bør påregnes på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i servant

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, klosett og baderomsinnredning med servant. Det er registrert riss i servanten. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre redusert funksjon og behov for utskifting av berørt utstyr på sikt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Hull er tatt fra kjøkkeninnredningen inn mot dusjsonen.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Veggen var bygget opp med gips og stålstrenger så det var ikke mulighet å måle fukt i treverk. Det ble søkt etter fukt med pigger i gips uten at det ga noe utslag.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lasse Andreassen	9578-5998-4-1039963	2026-07-30 10:36:16
Cathrine Bentsen	9578-5999-4-2234200	2026-07-28 15:14:29

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
26. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0376/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pontoppidans gate 13C, 0462 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lasse Andreassen, Cathrine Bentsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2022

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: 5771908
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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 vet jeg ikke

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

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

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? 2022

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

---

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: 5-0376/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cathrine Bentsen	**2026-07-28**	**Lasse Andreassen**	**2026-07-30**

Identifikasjon

Cathrine Bentsen

Identifikasjon

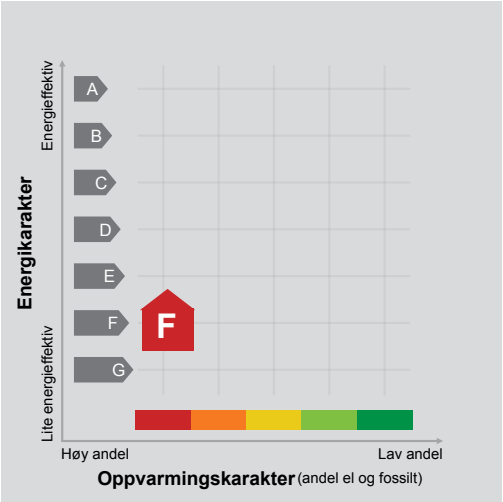
Lasse Andreassen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pontoppidans gate 13C
Postnummer	0462
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	101
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545789
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-233553
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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0376/26 . Vår ref.: 7204-1-101 Dato: 23.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Rivertzske Sameiet
Organisasjonsnr:	993529346
Seksjonseier:	Andreassen, Lasse
Medeier:	Bentsen, Cathrine
Leilighetsnummer:	101
Adresse:	Pontoppidans Gate 13 C, 0462 OSLO
Seksjonsnummer:	101
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. Obos godkjenner ny eier på vegne av styret og styregodkjennelse skal derfor sendes til eierskifte@obos.no og ikke til styret. 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:	6,69%
Restsaldo	31 845 313,00
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: 2 215,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 941,00	
Bredbånd	274,00	

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:	337,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 447,-
Annen formue:	6 801,-
Gjeld:	71 751,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208093096
Restsaldo:	58 671,43
Kapitalkostnader:	393,13
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58 671,43,-, 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 Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mai 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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 foreslår styremedlem Per Christian Rogdar som møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Rogdar er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår en sameier som er tilstede på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf
3. Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 kr. Styret fordeler beløpet mellom seg, og leder får tradisjonelt mer en medlemmer.

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger. For et sameie på vår størrelse er snittet 1 268 kroner. Styret ber om et betydelig lavere nivå en snittet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oda Regine Næristorp

  Jeg har sittet i styret siden 2016, og vært styreleder siden 2018. I løpet av de årene har jeg opparbeidet meg betydelig kunnskap om sameiet, og ønsker å fortsette i styrelederrollen i to år til.

  Til daglig arbeider jeg som innspillingsleder for ulike TV-produksjoner, blant annet på NRK. Jeg og mannen min kjøpte vår første leilighet i River'n i 2014, og bodde der frem til 2021. Nå bor vi i generasjonsbolig på Risløkka, med tre barn og syv høner.

  For meg er det viktig at River'n skal være et attraktivt sted å bo for store og små. For å få til det så er det viktig at vi tar godt vare på bygningsmasse og utearealer.

  For meg har det vært viktig å finne en god driftsmodell for sameiet, og det mener jeg vi har klart i dag.

  Jeg håper sameiere har satt pris på den jobben jeg og resten av styret har lagt ned frem til nå, og at jeg er ønsket for en periode til.

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

- Per Christian Rogdar

  Jeg har hatt gleden av å være med i styret siden stiftelsen i av sameiet i 2009. Før dette var jeg leietaker i Rivern siden 1997. Jeg sitter også i styret i AS Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter (KBS). KBS eier drøyt 20 seksjoner i sameiet og har i stor grad de samme interesser som øvrige sameiere, nemlig å sikre et veldrevet boligsameie som ivaretar bygningsmassen og som det er godt å bo i. De siste årene har jeg vært styreleder i KBS og styremedlem i Det Rivertzske Sameiet, og synes vi har klart å harmonere ulike hensyn på en god måte. Det er gøy at er der at Rivern er et sted mange vil bo og helst ikke vil flytte fra. =

  Jeg bodde i Rivern i en 10 års periode, og eier ennå en 2 roms leilighet som jeg leier ut. Jeg trivdes svært godt med å bo i sameiet og håper mine barn kan få den samme gleden om noen år.
  Jeg samarbeider godt med resten av styret, vil gjerne fortsette å bidra som styremedlem i nye 2 år. Jeg kjenner historikken godt og har nyttig erfaring som sameiet og det kommende styre kan ha glede av. Jeg tror jeg kan bidra til at vi fortsetter å være et forutsigbart styre og at vi fortsetter være et veldrevet sameie. Jeg vil bidra til at styret legger til rette for et godt bomiljø for alle - og at vi fortsetter å ta vare på våre unike utearealer.

Styrets årsrapport

mai 2025 – mai 2026

Styret

Styreleder, Oda Regine Næristorp, Kryssveien 3

Styremedlem, Christian Anker, Pontoppidans Gate 13 C

Styremedlem, Per Christian Rogdar, Egne Hjems Vei 1 A

Styremedlem, Øivind Bolstad, Uelands Gate 67 b

Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, består av 318 seksjoner, org.nummer 993529346. Gårds- og bruksnummer 221/101.

- Sameiets nettside er rivern.no
- Styret kan kontaktes på *styret@rivern.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. Driftsleder skal som hovedregel ikke bistå seksjonseiere med oppgaver inne i egne seksjoner.

Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel utføres i dag av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Dette er et samarbeid som har vart siden etableringen av sameiet i 2009. Styret vurderer nå andre konkurrerende tilbydere av disse tjenestene, da vi ser at det har kommet flere interesserte konkurrenter på banen som kan tilby vel så gode tjenester. Endelig avgjørelse i saken vil komme i løpet av sommeren, senest tidlig høst.

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.

Vannskader

Den type skade vi har høyest forekomst av hos oss, er vannskader forårsaket av lekkasje på varmtvannsberederens blandeventil. Dette er en kjent feil på disse varmtvannsberederne, og antallet skader pr. år er økende, til tross for at veldig mange har skiftet ut sine beredere de siste årene. Dette gir grunn til å anta at alle vil bli rammet av dette, før eller siden.

Forsikringsselskapene gjør fradrag i skadeerstatningen når varmtvannsberederen har passert 20 år. Vannskader kan gjøre leiligheten helt eller delvis ubeboelig i mange uker, og man vil i tillegg til egenandelen på 12 000 måtte bekoste ny varmtvannsbereder med lekkasjesikring og montering selv.

Styret oppfordrer sterkt seksjonseiere til å bytte varmtvannsberederen hvis den er eldre enn 15 år, og få installert godkjent lekkasjesikring. Nede til høyre på varmtvannsberederen finner du typeskiltet, hvor produksjonsåret står oppført.

I tillegg til å gi god sikkerhet mot vannskader, er nye varmtvannsberedere mer energieffektive, varmer opp vannet raskere, er bedre isolerte og bruker mindre strøm.

Sameiet har hentet inn et komplett tilbud fra Bjølsen Rørservice på utskifting av varmtvannsbereder inkludert lekkasjesikring og fast tilkobling av elektriker. Siste tilbud ble sendt ut på mail til sameierne den 04.02.2026 og er enda gyldig. Ring 401 73 203 eller 484 81 660 for bestilling.

Kristiania Byggeselskap, som eier flere leiligheter i sameiet, har besluttet å skifte ut sine beredere, så det er mange som vil benytte seg av dette tilbudet i år.

Brannvern

Etter pålegg fra brann- og redningsetaten har alle oppganger nå fått installert felles brannvarslingssystem, og det er montert slokkeutstyr og brannskilt i samtlige oppganger. Det har vært en kostbar oppgradering, men det gir økt trygghet for alle beboere. Den samlede rapporten som noen år tilbake ble utarbeidet i forbindelse med inspeksjon, har påpekt flere oppgraderinger som det skal jobbes med i årene fremover. Alle TG3-avvik er vi ferdige med, men enda gjenstår mindre TG2-avvik som vi utbedrer løpende.

Det neste som gjenstår er blant annet skilting av nødutganger, ledelys i loft og kjeller, og branndører på loft, samt utskifting av hovedstrømtavler i kjellere. Vi har ikke midler til å få utført alt dette i 2026, men har god dialog med brann-og redningsetaten, og føler oss trygge på at vi kan fordele dette over flere år så lenge vi viser til at vi jobber kontinuerlig med å øke brannsikkerheten i sameiet.

Tidligere i 2026 ble det foretatt oppgraderinger av noen sikringsskap i kjeller, blant annet på grunn av brannsikkerhet. Flere vil bli tatt gjennom året og neste år. I tillegg ble kapasiteten til leilighetene i Kierschows gate 7D økt, etter svært mange tilfeller i vinter hvor sikringen har gått på grunn av høyt samtidig forbruk på kveldstid.

I tillegg til arbeidet som styret og driftsleder gjør, må beboere bli mye flinkere til 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 i seksjonen. Dette gjelder kanskje spesielt de som leier ut sine seksjoner.

Utbedring av avløpsledninger

I januar 2025 fikk sameiet pålegg fra Vann-og avløpsetaten (VAV) om å filme og utbedre avløpsnettet. Vi engasjerte firmaet TT-Teknikk, som filmet hovedledninger og kummer i februar/mars, og i juni rehabiliterte de delene av rørledningene som var i dårlig forfatning. Dokumentasjon på filming og utbedring ble sendt inn til VAV.

VAV anså filmingen som mangelfull, og i desember 25/januar 26 fullførte TT-Teknikk filmingen kostnadsfritt, og dokumentasjon ble sendt inn på nytt. VAV bekreftet mottatt dokumentasjon på utbedring av avløpsledningene, og avsluttet saken 02.02.26.

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. Vedtaket fordelte innbetalingene over åtte terminer over to år. Vi fullfører med siste termin i desember 2026.

OBOS sendte ut informasjon til samtlige seksjonseiere ved årsskiftet da det ble oppdaget at OBOS, som står for innkrevingen av pengene, hadde regnet uriktig. Alle fikk derfor i starten av 2026 tilsendt en ny nedbetalingsplan.

Så ble det på nyåret oppdaget en annen feil i OBOS sin utregning som resulterte i at alle i mai fikk tilsendt enda en ny utregning.

Nå skal tallene stemme, og OBOS beklager feilen. Ved spørsmål, ta kontakt med OBOS ved Bendik Hoff Hjort (bendik.hoff.hjort@obos.no) for hjelp.

Fellesutgifter

Fra 1. januar 2027 kommer fellesutgiftene til å øke med mellom 3 - 10 %. Endelig avgjørelse kommer til høsten når budsjettet for 2027 er klart. Dette er en normal årlig justering, og er i tråd med sameiets økte utgifter. Styret ønsket å fryse økning i fellesutgifter mens de ekstraordinære innbetalingene pågikk, og vi ser at vi nå må justere for å holde tritt med de prisøkningene som har vært, spesielt innenfor kommunale avgifter.

Oppussing av oppganger

Oppussingen av oppganger har vært satt på pause noen år, men i 2026 har vi igjen pusset opp fem oppganger.

Styret er positive til å fortsette oppussingen av oppganger, og målet er at alle oppgangene skal pusses opp på sikt. 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 dette kunne vike.

Oppganger prioriteres basert på behov, og de som ble valgt i 2026 var U67B+C, T18C, P14A og P15B.

Bredbånd

På slutten av 2024 reforhandlet vi avtalen vår med Telenor, og disse endringene trådte i kraft før sommeren 2025. I tråd med samfunnsutviklingen mot stadig mer streaming av innhold, skiftet vi vekk fra *TV+Bredbånd* pakken over til kun *Bredbånd*. Beboere som ønsker kan oppgradere sine abonnementer til å inkludere TV- og TV-dekoder.

Utearealer

Det ble vedtatt på årsmøtet i fjor at styret skulle se på muligheten for å etablere hekk mot Uelands gate, ved flaggstanga. Forslagsstiller ble også valgt inn i styret på årsmøtet. Styret har valgt å ikke gå videre med saken. Istedenfor avviklet vi rosebedet som ikke fungerte, og erstattet området med plen.

Oslo kommune ser på ulike løsninger for hvordan man skal legge om Uelands gate med tanke på beplantning, parkering, sykkelvei etc. og det virker smart å avvente en konklusjon der før vi gjør noe mer.

Styret har forsøkt å se på hekken mot Stockfleths gate der grillområdet er. Området brukes mye, men oppleves svært skjermet og det har vært tendenser til mye støy og festing der på kveldstid. Det er derfor et ønske å åpne noe opp og gi bedre plass. Hekken har vokst seg for stor både oppover og utover, og et forsøk på å begrense den var optimistisk og mislykket. Planen er nå å erstatte den med noe annet i løpet av sommeren.

Dugnad

I tråd med pålegget om brannvern var dugnadens fokus på rydding av fellesarealer. Bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnaden utgjør en stor kostnad for sameiet, men det gjør også tømming av hensatte gjenstander i fellesarealer hvor vi også må leie inn mannskap for å tømme.

Om noen ønsker å male ytterdører kan dette gjøres gjennom hele året, og man får maling og utstyr ved å henvende seg til driftsleder Espen.

Sosiale arrangementer

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.

Vibbo

På Vibbo 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 eventuelle leietakere etter at du har fått godkjent din søknad om utleie.

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/

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993529346, KLIENTNR. 7204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 545 207	14 433 603	14 075 820	14 075 820
Andre inntekter	3	12 330 254	10 201	10 000	13 010 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 875 461**	**14 443 804**	**14 085 820**	**27 085 820**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 046 397	-940 448	-943 658	-990 113
Styrehonorar	5	-200 000	-210 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-191 550	-196 383	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 086	-27 628	-30 000	-30 900
Forretningsførerhonorar		-392 730	-377 625	-454 000	-474 430
Konsulenthonorar		-45 566	-63 140	-39 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-4 420 340	-2 088 472	-3 754 000	-2 854 000
Forsikringer		-1 433 456	-1 238 262	-1 481 000	-1 710 420
Kommunale avgifter	8	-3 561 355	-3 308 447	-3 709 800	-4 403 542
Energi/fyring	9	-237 204	-227 337	-300 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 211 632	-1 542 515	-1 100 000	-1 133 000
Andre driftskostnader	10	-1 002 043	-761 092	-834 000	-1 228 010
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 772 360**	**-10 981 350**	**-12 845 458**	**-13 264 415**
DRIFTSRESULTAT		**13 103 100**	**3 462 454**	**1 240 362**	**13 821 405**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	195 748	228 537	160 000	165 000
Finanskostnader	12	-3 163 957	-3 582 627	-3 230 000	-2 507 642
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 968 209**	**-3 354 090**	**-3 070 000**	**-2 342 642**
ÅRSRESULTAT		**10 134 892**	**108 364**	**-1 829 638**	**11 478 763**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		10 134 892	108 364		

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993529346, KLIENTNR. 7204

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	574 653	766 203
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 348 798**	**1 540 348**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		994 214	85 899
Forskuddsbetalte kostnader		83 916	130 261
Andre kortsiktige fordringer		0	4 622
Driftskonto OBOS-banken		1 948 431	405 125
Driftskonto OBOS-banken II		124	37 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 343	24 211
Sparekonto OBOS-banken		155 475	2 126 330
Sparekonto OBOS-banken II		423 792	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 643 296**	**2 814 280**
SUM EIENDELER		**4 992 094**	**4 354 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-37 222 177	-47 357 069
SUM EGENKAPITAL		**-37 222 177**	**-47 357 069**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 679 901	51 323 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 679 901**	**51 323 546**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		267 106	202 570
Leverandørgjeld		50 977	43 143
Skyldige offentlige avgifter	18	70 742	53 044
Påløpte renter		14 707	19 492
Annen kortsiktig gjeld	19	130 838	69 901
SUM KORTSIKTIG GJELD		**534 370**	**388 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 992 094**	**4 354 628**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2026
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp Christian Anker Per Christian Rogdar

Øivind Bolstad

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

Diverse	-4 218
Diverse 2	-404
Felleskostnader	-52 755
Felleskostnader	13 379 679
Bredbånd	1 020 717
Felleskostnader	202 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 545 207**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	9 511 108
Kapitalinnkalling	2 814 619
Nøkler	4 525
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 330 254**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-765 173
Påløpte feriepenger	-78 047
Arbeidsgiveravgift	-153 417
Pensjonskostnader	-48 360
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 046 397**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX 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.
ELLER:
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 086
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 086**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-445 674
Drift/vedlikehold VVS	-319 040
Drift/vedlikehold elektro	-34 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 283 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 422
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 625
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-14 832
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 420 340**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 098
Vann- og avløpsgebyr	-2 596 923
Feie- og tilsynsgebyr	-43 254
Renovasjonsgebyr	-919 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 561 355**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-237 204
SUM ENERGI / FYRING	**-237 204**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 950
Container	-94 822
Annen leiekostnad	-21 788
Renhold ved firmaer	-381 300
Snørydding	-177 601
Gressklipping	-265 775
Andre driftskostnader	-9 162
Andre kontorkostnader	-24 260
Telefon, annet	-8 707
Bank- og kortgebyr	-7 069
Øreavrunding	-19
Velferdskostnader	-4 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 002 043**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	136 793
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 686
Andre renteinntekter	5 901
SUM FINANSINNTEKTER	**195 748**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 162 752
Renter på leverandørgjeld	-1 205
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 163 957**

NOTE 13
LEILIGHETER

Lokaler	769 477
SUM LEILIGHETER	**769 477**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2010	1	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		-34 998
Hagemøbler		
Tilgang 2020	1	
Avskrevet tidligere	-24 153	
		-24 152
Snøfreser		
Tilgang 2010	1	
Avskrevet tidligere	-37 949	
		-37 948
Søppelbrønner		
Tilgang 2019	766 200	
Avskrevet tidligere	-1 149 300	
		-383 100
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-480 198**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	4 668
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**4 668**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-52 364 797	
Nedbetalt tidligere	1 041 251	
Nedbetalt i år	9 643 645	
		-41 679 901
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 679 901**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-37 343
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 399
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-70 742**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-78 048
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-52 755
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-130 838**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7O4BK-F2IHE-EIBOZ-UILFW-Q2EKL-HB0OC

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-04 19:00:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7O4BK-F2IHE-EIBOZ-UILFW-Q2EKL-HB0OC

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2025

Resultatregnskapet og Balansen
Regnskapet viser sammenhengen mellom inntekter og kostnader sameiet hadde i året som gikk. Det er et stillbilde tatt 31.12.25 og viser akkumulerte tall for alle inntektene vi hadde gjennom året og hvor de kom fra, og alle kostnader grovt fordelt på kategorier etter hvor pengene gikk hen. Ta gjerne en titt og kom med spørsmål på årsmøtet om noe er uklart.

Balansen viser hva sameiet eier av eiendeler og hvordan disse eiendelene er finansiert via egenkapital, oppspart egenkapital, og gjeld. Det er et stillbilde tatt 31.12.25 og viser kun hva disse tallene var siste dag i regnskapsåret. De sammenlignes mot samme dag året før.

Vi er glade i regnskap, men 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.***

Vi forsøker å gå i null hvert år siden sameier ikke er ment å gå med store overskudd. Inntektene våre kommer kun fra fellesutgiftene sameierne betaler inn. Her er det lite å opplyse. Alle betaler i tide og vi økte ikke fellesutgiftene i 2025 på grunn av den ekstraordinære nedbetalingen av gjelden vår. Det er ingen økning i 2026 heller, derimot blir det nok en økning i fellesutgifter i 2027. I tillegg til den generelle prisveksten i samfunnet er en kraftig økning i kommunale avgifter alvorlig for oss og er grunnlaget for at vi snart må øke fellesutgiftene igjen.

Kostnadene våre 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 slik. Disse kostnadene øker litt 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 Rivern. Det er også her vi gjennom året får overraskelser vi ikke har greid å budsjettere nøyaktig for når ting uventet bryter sammen og må fikses eller erstattes. Vi hadde mindre av dette i fjor heldigvis. Et overraskende pålegg om rørutbedring så ut til å dytte budsjettet i rødt, men saken ble avsluttet uten større kostnader.

Det store for 2024 var at vi avsluttet takrehabiliteringen etter cirka ti år og startet med brannvern pålagt av Brannvesenet. Takket være lavkonjunktur i byggebransjen fikk vi sjansen til å oppnå gode priser på dette arbeidet og konkluderte at det var smart å hive oss på ballen. Dette arbeidet fortsatte i 2025 og nå er det brannvarslingssystem i alle seksjoner og fellesarealer. Alle de kostbare TG3 avvikene rundt brannvern er nå dekket. I 2026 tar vi for oss TG2 avvikene. De er like obligatoriske, men mindre kostbare og mindre kritiske.

De fleste avvik dere kan lese fra budsjett 2025 og faktisk regnskap 2025 skyldes overraskelser i kostnader. Enten i form av høyere enn antatt prisøkning på tjenester vi betaler for, eller uventede og kritiske vedlikeholdsbehov. Et budsjett er et styringsverktøy og ikke et nøyaktig bilde av framtiden.

Det har skjedd en feil i budsjetterte inntekter og tallet ble satt for lavt til kr 14.075.820. Det skyldes budsjettprogrammet Cantor og skjedde da vi endret føring av trappevask og bredbånd. Det riktige tallet skulle være kr 14.545.027 siden fellesutgiftene er faste og enkle å forutse. Feilen er dessverre også videreført i budsjettet for 2026. Derimot har ikke dette noen praktisk betydning siden pengene kommer inn som de skal.

Andre inntekter er hovedsakelig de ekstraordinære innbetalingene fra sameierne. Dette beløpet går rett til avdrag for å redusere gjeld. I resultatregnskapet ser det ut som vi har et større overskudd i år på kr 10.124.892, men det er kun fordi inntekten vises i Resultatregnskapet, mens avdrag dukker opp i Balansen, og her forsvinner disse pengene da altså ut. Om man korrigerer for dette var årets resultat cirka negative kr 2.195.362.

Gjelden vår kan dere se at har sunket fra 2024 til 2025. Det samme har også finanskostnadene våre, som hovedsakelig er lånerenter. I tillegg til ekstraordinære avdrag betalte vi faste avdrag på lånet vårt på kr 576.769.

Avdrag bør i teorien stå som en egen note til balansen. Man ser det ikke i resultatregnskapet fordi avdrag er en form for sparing og hører hjemme i Balansen, men reduksjonen fra 2024 til 2025 er forstyrret av de ekstraordinære nedbetalingene så man kan ikke lese direkte hva våre vanlige låneavdrag var på. Uansett, all gjeldsreduksjon gjør oss bedre rustet til å møte framtidige vedlikeholdsbehov.

Se noter i regnskapet for mer informasjon om andre enkeltposter og avvik. Ta gjerne en titt og kom med spørsmål på årsmøtet om noe er uklart.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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.

Noen momenter som påvirker 2026 budsjettet
Vi har Norgespris på strøm, så det vil senke Energi/fyring for 2026 med rundt kr 100.000. Vi har også skiftet leverandør til Entelios som hadde den rimeligste strømpakken for sameier, som vi håper videre reduserer energikostnadene.

Den nye Telenor bredbåndsavtalen gjør at vi sparer ca kr 500.000 i året.

Vi fortsetter med brannvern TG2 avvik gjennom året og sannsynligvis inn i 2027. Hvorvidt vi får lov av Brannvesenet å fordele disse kostnadene over flere år eller må ta mer samtidig vil påvirke de årlige kostnadene.

De faste kostnadene våre har økt betraktelig de siste årene som følge av inflasjonen i samfunnet. Spesielt kommunale avgifter til vann og renovasjon har steget mye, og i år med rundt 18%. Selv om inflasjonen nå synker til normale nivåer, har det nye prisnivået vedvart, og vi forventer at dette holder seg høyt også videre.

Forsikring er en stor post. Den forsøker vi å reforhandle for bedre vilkår. Her vil det hjelpe at vi kan vise til nye varmtvannsberedere og lekkasjestoppere i samtlige seksjoner. Foreløpig stiger forsikringspremien også kraftig grunnet inflasjon og antall skadesaker på varmtvannsberedere vi har i Rivern.

Styrehonoraret økes med kr 50.000 til kr 250.000 siden vi tok opp et nytt styremedlem i mai i 2025. Honoraret etterbetales årlig slik at disse pengene trekkes fra 2026 budsjettet. Fra siste OBOS statistikken kan vi lese at vi enda ligger på rundt halvparten av gjennomsnittlig styrehonorar for OBOS sameier/borettslag av vår størrelse.

Resten av året har vi budsjettert for vanlig drift og lagt av penger til uforutsette utgifter. Ofte får vi uforutsette utgifter av at ting bryter ned gjennom året siden Rivern har gamle bygninger. Foreløpig har det ikke dukket opp noe stort og uventet halvveis inn i 2026. Bank i bordet.

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for DET RIVERTZSKE SAMEIET

Organisasjonsnummer: 993529346
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

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 foreslår styremedlem Per Christian Rogdar som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Rogdar er valgt.
>
> ✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår en sameier som er tilstede på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Annika Thorsen og Hilde Furfjord er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 kr. Styret fordeler beløpet mellom seg, og leder får tradisjonelt mer en medlemmer.

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger. For et sameie på vår størrelse er snittet 1 268 kroner. Styret ber om et betydelig lavere nivå en snittet.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

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

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.

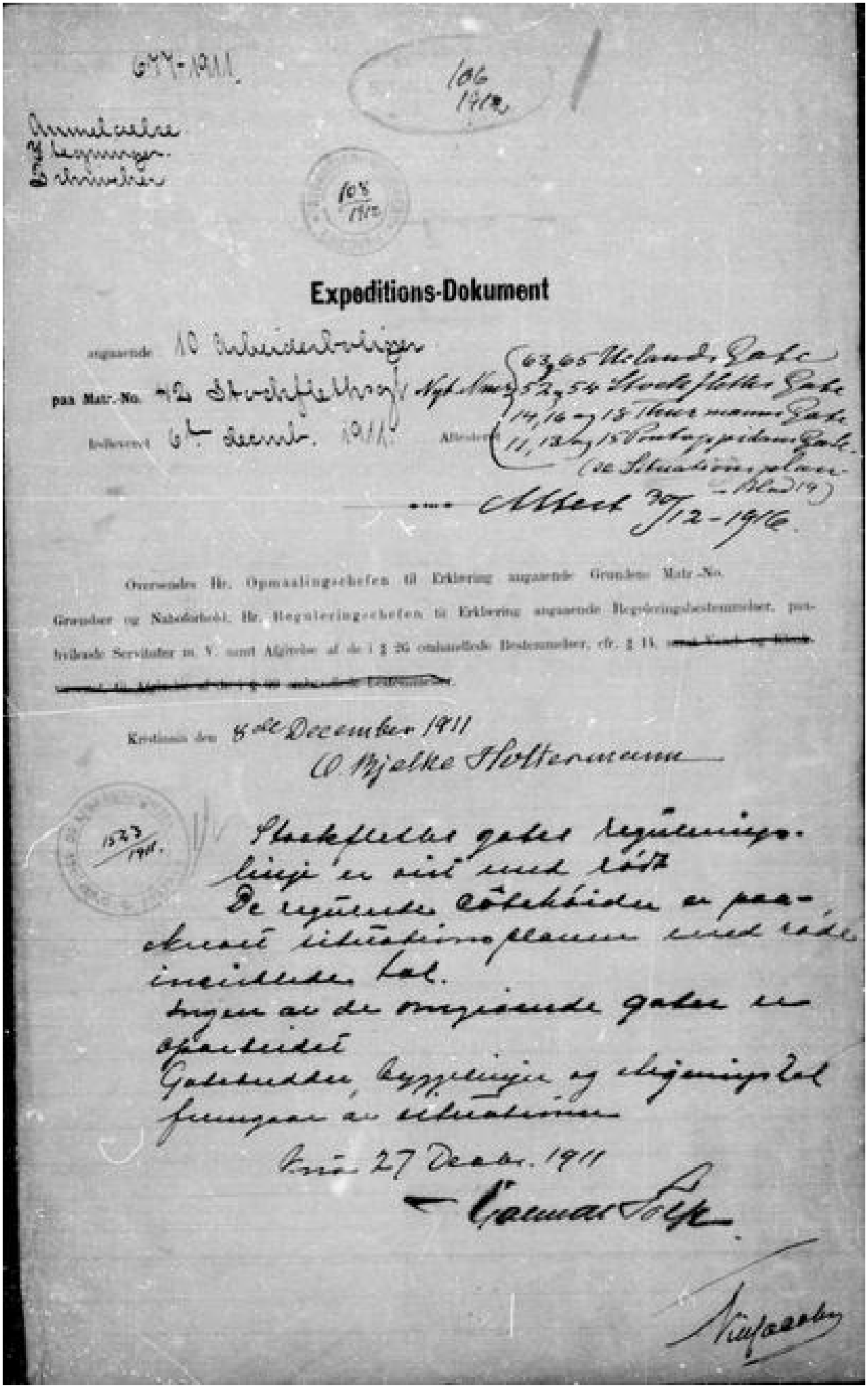
Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 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.



Expeditions-Dokument

angaaende [illegible]

paa Matr. No. [illegible] Nyt. Nr. 63 65 Ulsland, Gate
52, 54 Strandstræde Gate
14, 16 og 18 Thor Jensens Gate
11, 13 og 15 Pustervigsveiens Gate
(se Situationsplan - Bilag)

Indleveret 6te Decbr. 1911. Afsendt 30/12-1916.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Nabolaug. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paabudte Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 15. ~~[illegible]~~

~~[illegible]~~.

Kristiania den 8de December 1911

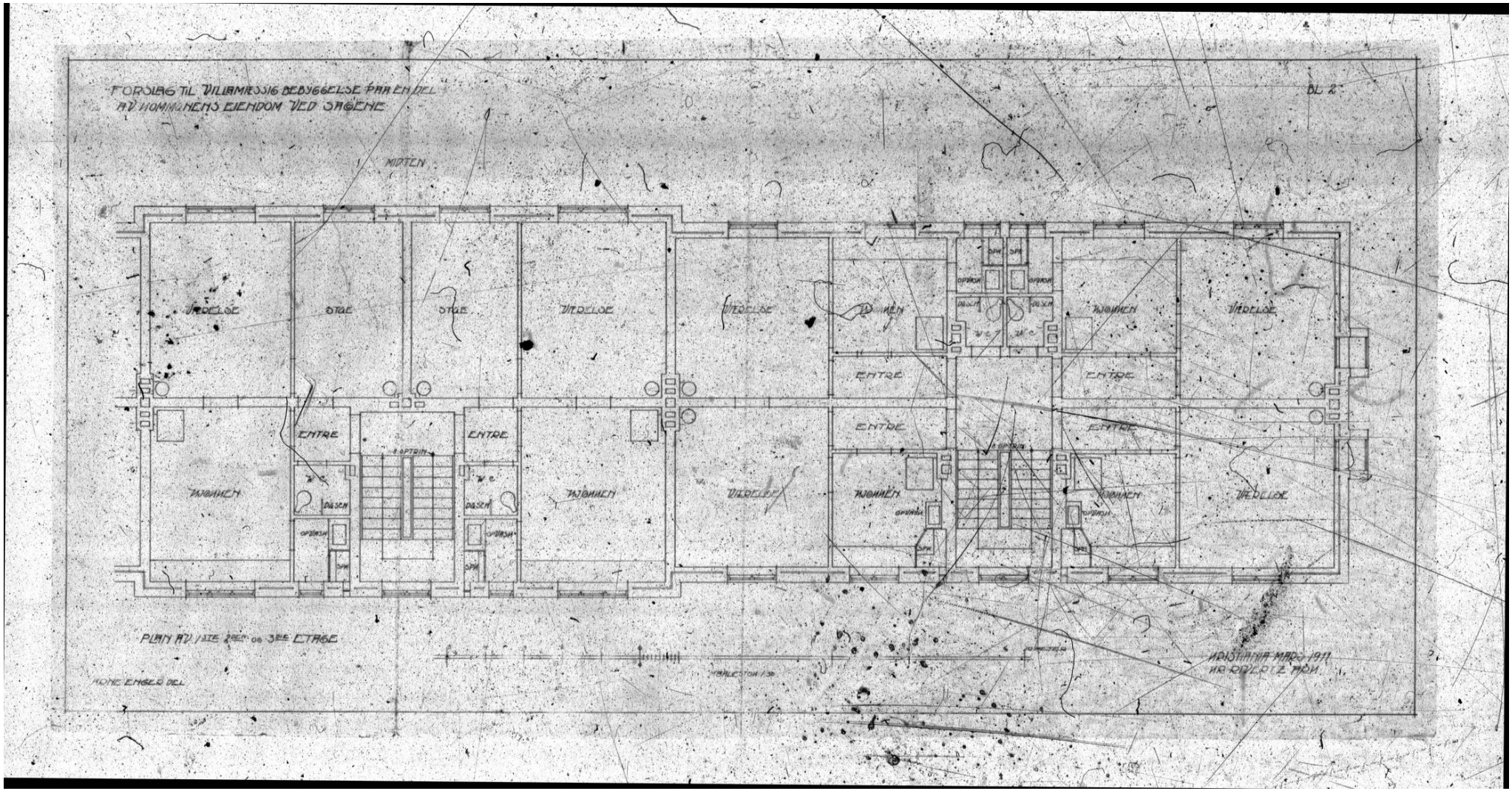
O Bjølke Stolterenaum

1523/1911.

Strandgatens gades Reguleringslinje er sat med rødt
De regulerede Tomtedele er paaskrevet Situationsplanen med rødt indtegnet Kal.
Ingen av de omgivende gader er offentlige
Gadenavnene, byggelinjer og skjæringslinjer fremgaar av situationen

Kra. 27 Decbr. 1911

Carl Bolle


FORSLAG TIL VILLAMESSIG BEBYGGELSE PAA EN DEL
AV HOMMELENS EIENDOM VED SAGENE
NIDTEN
VAERELSE
STUE
ENTRE
BADEKM
OPVASK
SPK
W.C.
BAD
KJØKKEN
PLAN AV 1STE 2DEN OG 3DIE ETAGE
HOIRE ENDER DEL
KRISTIANIA MARS 1911
HR. ODDLEIF E. HAGEN

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12004-3	Zeeshan Aziz	10.10.2025

Adresse: Stockfleths gate 52C
Eiendom: 221/101
Ansvarlig søker: BRANNTEK AS
Tiltakshaver: DET RIVERTZSKE SAMEIET

Ferdigattest - Kierschows gate 7 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av brannalarmanlegg mottatt 09.10.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med tiltaket.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

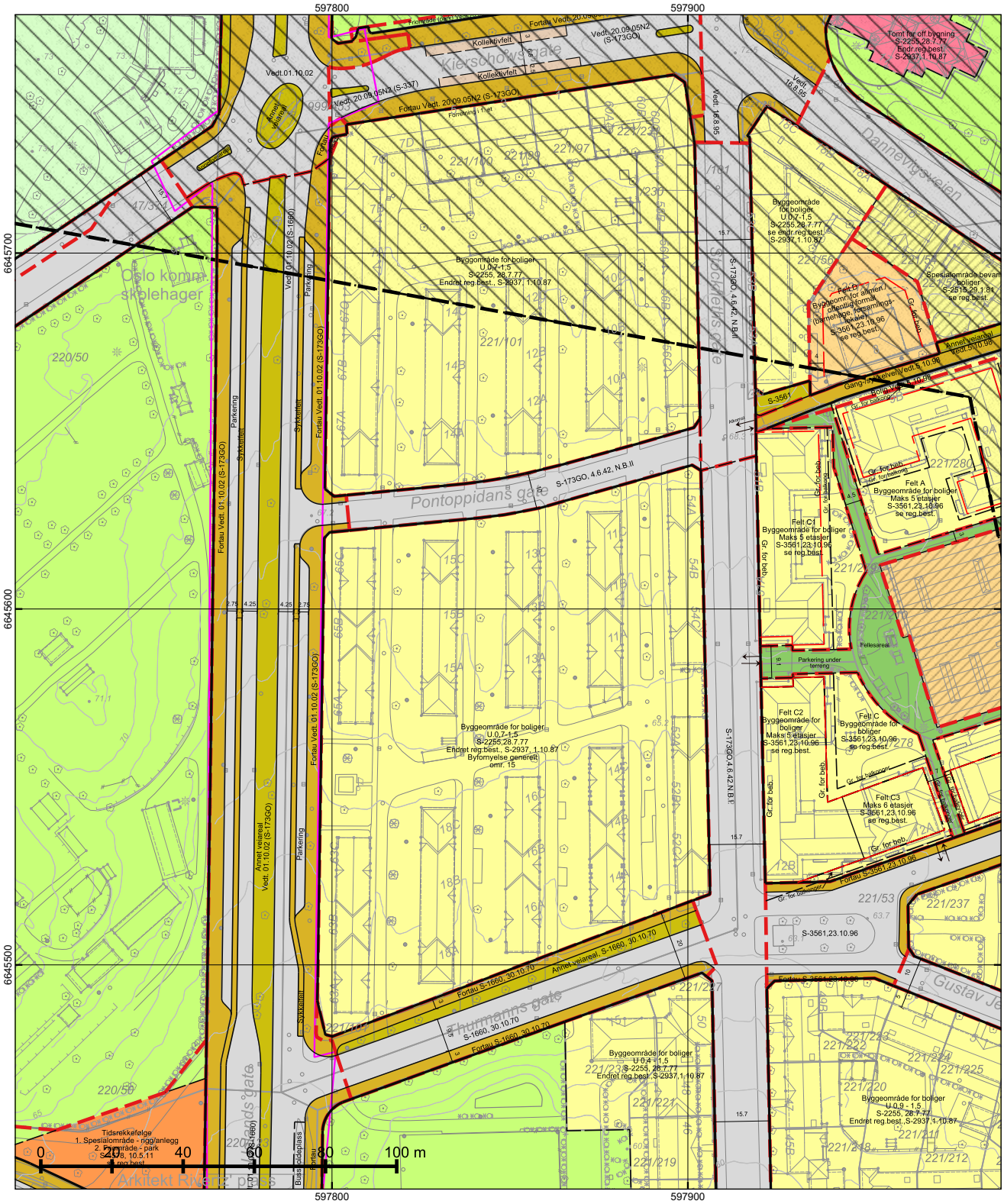
Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BRANNTEK AS

Kopi til:
DET RIVERTZSKE SAMEIET, Christian Anker



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
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: 160640/ 86536706
Deres ref.:
Adresse: Pontoppidans gate 13
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.

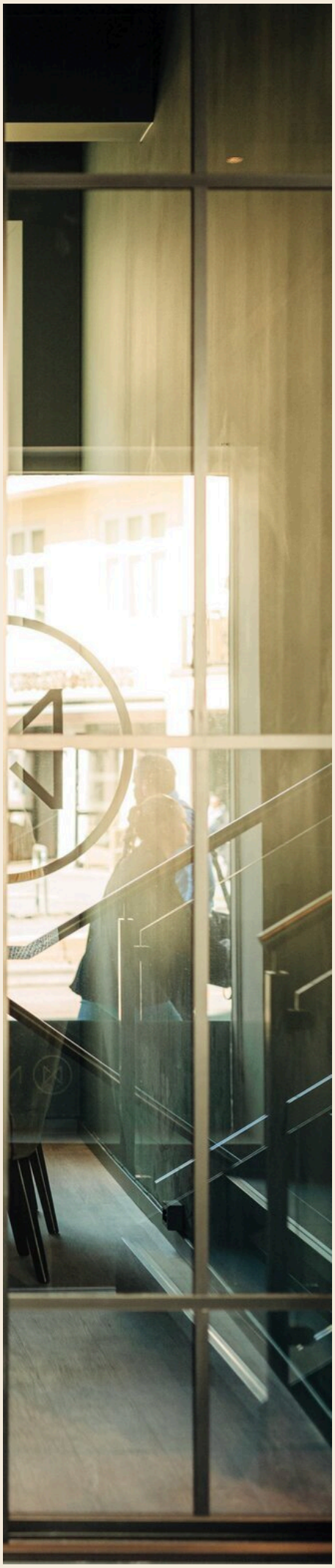
Se tegnforklaring på eget ark

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: 5-0376/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pontoppidans gate 13C 0462 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 101, snr 101 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas Johansson Dahlén

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528