# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Thurmanns gate 16 A, 0461 OSLO

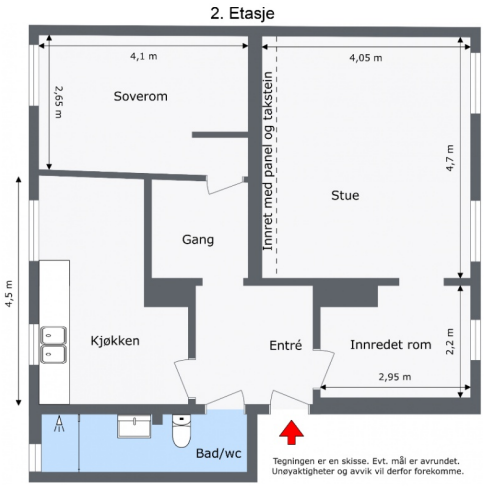
OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 101, snr. 222

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²**

TAKSTPARTNER

Thurmannsgate 16C




**Befaringsdato:** 15.09.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25269 **Referansenummer:** UF1744

**Autorisert foretak:** Køste Takst

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

**Rapportansvarlig**



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av

NITO

TAKSTPARTNER

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjonsnummer 222 i Det Rivertzske Sameiet. Leiligheten fremstår som et rennoveringsobjekt på alle punkter.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Brl. er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Det bemerkes at bygget bærer preg av etterslep på vedlikehold. Påkostninger rundt dette punktet må påregnes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

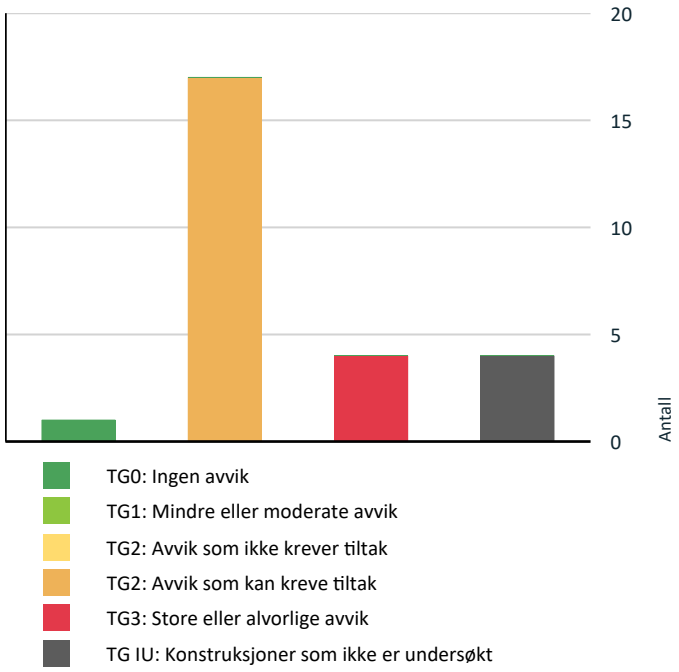
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Foreligger tegning ifm. utvidelse av bad i 2004, men disse tegningene er kun ment til bruk for søknad om utvidelse av bad og ikke resterende av planløsningen i seksjonen..

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Sammendrag av boligens tilstand

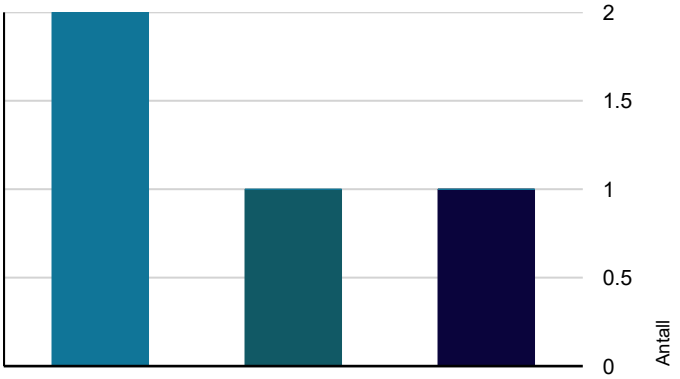
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av megler, og gikk ut på å avholde en Bolig Tilstandsrapport. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med utleverte nøkler. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Leilighetens yttervegger er skrå i forhold til hverandre. Dette gjør at leiligheten fremstår vanskelig å måle opp, og det tas derfor forbehold om areal avvik. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- **Utvendig > Bygning generelt** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmekilder** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1916

**Kommentar**
Iflg. EDR (Norsk Eiendomsinformasjon)

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Leiligheten har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og fremstår som et oppussingsobjekt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

## UTVENDIG

### TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

I 2005 ble det igangsatt et betydelig prosjekt mht. rehabilitering av bad, etablering av ventilasjon over tak og sammenslåing av 1-roms leiligheter etc. Dette arbeidet ble til dels meget omfattende. Arbeidene ble avsluttet i 2008.

Bygårdsbebyggelse fra 1911. Bygningen er oppført i 3 fulle etasjer bodareal under valmtak samt kjelleretasje. Yttervegger er oppført i teglmur, utvendig med teglfasade som er pusset og malt. Taket er et valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Etasjeskillere er antatt utført som trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire, hvilket er typisk for byggetiden. Grunnmur er oppført i betong, antatt fundamentert på treflåter eller peler i leire, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Bygningen fremstår med normal aldringspreg, og det kan forventes skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillere og vegg som er vanlig for bygårder fra denne perioden.

Bygården er registrert på Byantikvarens gule liste og har dermed bevaringsverdi.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som ikke alltid er synlige ved en vanlig befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Over tid kan bygningens aldring eller endret bruk avdekke slike skjulte problemer, selv om de ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Evt. ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.
På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

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

### TG 3 Vinduer

Vinduer i leiligheten med varevinduer med koblingsglass.

Kontrollen av vinduene er i hovedsak gjennomført visuelt, med stikkprøvekontroll av enkelte vinduer for å vurdere deres tilstand.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Vinduer bærer preg av elde, slitasje og krakelering.
Det er registrert at kitt på glass har begynt å løsne og/eller har falt av. Dette gir redusert beskyttelse mot fukt og kan føre til skader på tilstøtende treverk i karm og ramme. Kittskader reduserer vinduenes levetid og kan svekke glassets innfesting.
Maling og etterkitting vil kunne forlenge vinduenes levetid noe, men tiltaket anses ikke å lukke avviket. For å lukke avviket må vinduene skiftes ut.
Trege og tunge vridere/håndtak på alle vinduene.
Vinduer og karmer bærer preg av misfarging og innrøyking.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG3 er valgt på grunn det registrert og av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Skraping og overflatebehandling (maling) for å hindre videre forvitring. Kontroll av tilstøtende treverk for fukt og råte., ny kitt, justeringer og nye pakninger kan med fordel gjøres for å forlenge levetiden på de originale vinduene. Dette vil ikke utgjør ingen endring i TG setting.

Vinduene må skiftes for å lukke avvik. Byantikvaren har sitt å si ifm. opprinnelige eller eldre, bevaringsverdige vinduer. Ikke vurdert videre av takstmann.

Dårlig fungerende vinduer vil føre til økt varmetap, noe som vil øke oppvarmingskostnadene og redusere energieffektiviteten i leiligheten.
Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg, og kan øke fra satt kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





## TG 2 Dører

Jømna Brug entrédør med lyd- og brannklassifisering Ei30/R´w35dB m/ dørpumpe. Ukjent alder.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer er allikevel sannsynlig. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll av dører, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ved stikkprøvekontroller av dør med faste karmer og funksjonskontroll av dør, er det ikke avdekket vesentlige feil annet enn forventet bruksslitasje.
Dører og karmer bærer preg av misfarging og innrøyking.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflatebehandling (rengjøring, sliping og/eller maling) kan vurderes for å forbedre utseende og redusere lukt.

Utskiftning av dør vurderes dersom estetikk og lukt ikke kan utbedres tilfredsstillende med enkle tiltak.

## TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles trapperom med terrazzo trapper med malte overflater.

Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

## TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1911. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt.

# INNVENDIG

## TG 3 Overflater

Gulv:
Laminat, parkett og div. belegg.

Vegger:
Malte sletter overflater, strié og struktur.

Himling:
Malte slette overflater, panel, lekter og tak-ess plater.

Takhøyde i stue og soverom er på ca. 2,60 m. og 2,4 m. i entré.
Høyden er varierende rundt i leiligheten grunnet skjevheter i bjelkelagene.

Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik, setninger og riss som også er registrert.

**Vurdering av avvik:**
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflater bærer preg av elde, slitasje og misfarging, ødelagte overflater, samt ufagmessig utførelse og avslutninger.
Det er større riss/sprekker på overflatene i alle rom.
Leiligheten er innrøyket og bærer preg av lukt og misfarging.

Det er registrert riss og sprekker på overflater/konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Overflatene er vurdert til TG3 på grunn av registrert slitasje og alder, noe som indikerer behov for snarlig utbedring eller fornyelse. Det bør påregnes utskiftning av overflater mot konstruksjonen samt modernisering av overflater for å lukke avvikene.

Det er i tillegg registrert innestengt lukt og misfarging etter røyking, noe som forsterker behovet for oppgradering av overflater og kan påvirke innemiljøet negativt.

Slitasjen og lukten har en lav konsekvensgrad teknisk sett, da det hovedsakelig påvirker estetikk, og ikke funksjon eller sikkerhet. Lukt krever som regel mer sanering enn bare overflatebehandling - slike tilfeller som dette vil må det påregnes utskifting av overflater mot konstruksjon.

Tiltak bør tilpasses forventet bruk, ønsket innemiljø og standard.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport





## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Om måling:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på soverom registrert ca. 43 mm. avvik ved gjennomgående mål og 23 over 2 meter.
I stue og innredet rom er det registrert ca. 60 mm. ved gjennomgående mål og 35 over 2 meter.

Det er også gjort en vurdering av alder på konstruksjonen.

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

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant, men det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

I leiligheten er det ett pipeløp fra byggeår som rehabilitert i 2015 i regi av sameiet.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Den tekniske tilstanden av piper i bygget er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Undertegnede er ikke kjent med om det har vært gjennomført tilstandskontroll av pipeløp,  men iflg. https://rivern.no/renovering/ er alle pipeløp som er i bruk er  rehabilitert. Arbeidet er godkjent av Brannetaten.

En eventuell tilstandskontroll må utføres i regi av sameiet. Dette utføres vanligvis som en videoinspeksjon av den innvendige tilstanden av pipen. Eventuelle skjulte feil og mangler, slik som sprekkdannelser, dårlige fuger, feil etter ildstedsmonteringer og andre skader vil da kunne avdekkes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss i overflate.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipa må pusses/behandles.

Punkt må ses i sammenheng med ¨Overflater¨

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører i profilerte i trekarmer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene bærer preg av elde og slitasje. Det er registert knirk og svai i terkseler.
Dører og karmer bærer preg av misfarging og innrøyking.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dørene må skiftes for å lukke avvik.

# VÅTROM

## 2 ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Generell

Badet og kjøkken er oppusset i regi av Kristiania byggeselskap i 2005 m/nye soilrør, sluk, membran m.m.
Det er lagt Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 til grunn for befaring.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Grunnet det registrerte avviket og at det ikke foreligger dokumentasjon eller oversikt over tilstanden på skjulte konstruksjoner, må det påregnes renovering før badet tas i bruk.

## 2 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg:
Vegger er dekt med fliser.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Himling:
Malte slette overflater.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Vindu på badet er plassert i våtsone. De fleste vinduer har ikke nødvendig vanntett forbindelse/overgang til veggkonstruksjonen, og da heller ikke godkjenning for plassering i våte soner. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtsone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant.

Overflater bærer preg av manglende vedlikehold, slitasje og misfarge.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Fliser må skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres.
TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte. Overflater må skiftes for å lukke avvik.

Det bemerkes at dør til badet er plassert i dusjhjørnets våtsone. Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant. Holds under oppsyn. Bygningsdelen Vinduet er ikke beskyttet og det kan også være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen.

Overflater må skiftes for å lukke avvik. Må ses i sammenheng med punket ¨Sluk, membran og tettesjikt¨

## 2 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv:
Fliser på gulv m/ varmekabler.

Ettersom strømmen var frakoblet ved befaring, er vurderingen av det elektriske anlegget utelukkende basert på visuell observasjon og oppgitt/installert alder. Funksjon er ikke testet, og det tas derfor forbehold om skjulte eller ikke-synlige feil/mangler.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Fra flis ved terskel til sluk under servant er det registrert ca. 4 mm. høydeforskjell. Lokalt i dusjhjørne er det registrert varierende standard med søkk og svanker.

Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Overflater bærer preg av manglende vedlikehold, slitasje og misfarge.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres.
TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte. Overflater må skiftes for å lukke avvik.

Overflater må skiftes for å lukke avvik. Må ses i sammenheng med punket ¨Sluk, membran og tettesjikt¨

## 2 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk under servant m/ hjelpesluk i dujshjørne.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen informasjon om badets drift og vedlikehold, da leiligheten har vært utleid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til bruk, eventuelt vedlikehold og oppfølging av våtrommet over tid. Det er derfor ikke mulig å fastslå om badet er benyttet i tråd med anbefalte rutiner for rengjøring, ventilasjon og fukthåndtering, og ikke minst om det er feil og mangler som ikke er synlig.

**Konsekvens/tiltak**
• Membran/tettesjikt må legges.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger fra til badet renoveres.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.





## 2 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning fra 2005 er utstyrt med heldekkende servant m/ 1-greps bl.batteri, speil + lys, frittstående toalettrom og dusjhjørne med skyvedør.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Toalettet står og renner, noe som tyder på defekt spylemekanisme (flusher). Dette medfører unødvendig vannforbruk og indikerer slitasje eller funksjonssvikt i innvendige deler av sisternen.

Baderomsinnredningen er fra 2005 og har passert mer enn 50 % av forventet teknisk levetid og bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er synlig slitasje og alderstegn, og funksjon og utseende er svekket.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Baderomsinnredningen har passert mer enn 50 % av forventet levetid og viser tegn til slitasje. Det anbefales å planlegge for utskiftning på sikt, spesielt i forbindelse med eventuell oppgradering av våtrommet.

## 2 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk plassert i himling og minimal spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. I tillegg har avtrekkssystemet passert mer enn 50 % av forventet levetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og nedsatt kapasitet.

**Konsekvens/tiltak**
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekkssystemet må utbedres eller vurderes skiftet ut.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering (f.eks. spalte i dør eller separat tilluftsventil).

Mangelfull ventilasjon over tid kan føre til mugg- og soppdannelse, samt skader på overflater og bygningsdeler som følge av høy luftfuktighet.

## 2 ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning/hybel kjøkken m/ slette fronter, malte overflater og belysning over beslag med 1 ½ oppvaskkum m/ bl.batteri. Plass til frittstående hvitevarer.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkeninnredningen er fra 2005 og har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Innredningen bærer preg av elde, manglende vedlikehold og misfarging. Det er synlige bruksspor, slitasje og generelt redusert standard, både funksjonelt og estetisk.

**Konsekvens/tiltak**
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

### 2 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

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

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

**Konsekvens/tiltak**
• Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekksvifte må skiftes for å lukke avvik.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Ledningsnettet med kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner til bad og kjøkken. Lokal stoppekran i oppvaskbenkeskap er testet og funnet i orden. Punket må ses i sammenheng med ¨Sluk, membran og tettesjikt¨

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er irr på rør.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Vannrør må skiftes.

Ved renovering av badet bør det legges opp til fordelerskap med rør i rør til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken med stoppekran og flomsikring til badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

## TG 2 Avløpsrør

Soilen i støpejern ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.
Eldre PVC-avløp fra servant på bad og kjøkken som er koblet til soil.

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

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle avløpsrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader og muggvekst, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. I tillegg kan det oppstå blokkeringer og dårlig drenering, noe som forverrer skadene over tid. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

## TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon via vindu- og veggsventiler ellers åpning av vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventiler i leiligheter kan føre til dårlig ventilasjon, som øker fuktigheten og kan forårsake mugg og soppvekst. Det kan også føre til kondens og fuktskader på bygningsmaterialer som over tid kan dette svekke bygningsstrukturen og kreve kostbare reparasjoner.

## TG 2 Varmekilder

Enkelt eldre panelovner. Trolig fra 2005.
Varmekabler på badet fra 2005.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann

og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og alderstegn på panelovner. Ovnene fremstår som teknisk utdaterte og har sannsynligvis passert forventet levetid. Selv om funksjonen ikke nødvendigvis er svekket per i dag, kan redusert effektivitet og økt strømforbruk forekomme.

Ettersom strømmen var frakoblet ved befaring, er vurderingen av det elektriske anlegget utelukkende basert på visuell observasjon og oppgitt/installert alder. Funksjon er ikke testet, og det tas derfor forbehold om skjulte eller ikke-synlige feil/mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av panelovner for å sikre energieffektiv oppvarming og bedre visuell standard.

Nye ovner med moderne termostat og funksjonalitet vil kunne bedre komfort og redusere strømforbruk.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkken på 116 L. fra 2005.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ettersom strømmen var frakoblet ved befaring, er vurderingen av varmtvannsbereder utelukkende basert på visuell observasjon og oppgitt/installert alder. Funksjon er ikke testet, og det tas derfor forbehold om skjulte eller ikke-synlige feil/mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ved renovering av røropplegg og leiligheten vil det være naturlig å skifte ut bereder. Utskiftninger må påregnes.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i fellesoppgang
Eldre ujordet og jordet-anlegg uten dokumentasjon.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **0 Ukjent alder på anlegget.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Leiligheten har vært utleid.**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**Leiligheten har vært utleid.**

**Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei Leiligheten har vært utleid.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Ukjent Leiligheten har vært utleid.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Ukjent Leiligheten har vært utleid.**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Ja**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.**

**Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.**

**Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.**

**Generell kommentar**

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

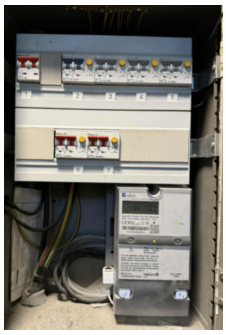
Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

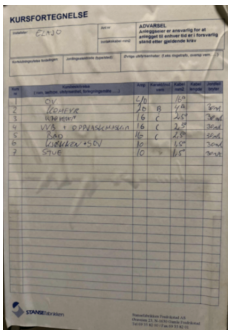
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg, og kan øke fra satt kostnadsestimat til flere hundretusener avhengig av behov og ønsker.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og pulverapparat i leiligheten.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder. Visuell kontroll av pulverapparat skal utføres hvert kvartal. Pulverapparat skal kontrolleres av sertifisert firma hvert 5 år, og skal på service hvert tiende år iflg. årsrapport til brl.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Må skiftes ut ved renovering.**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

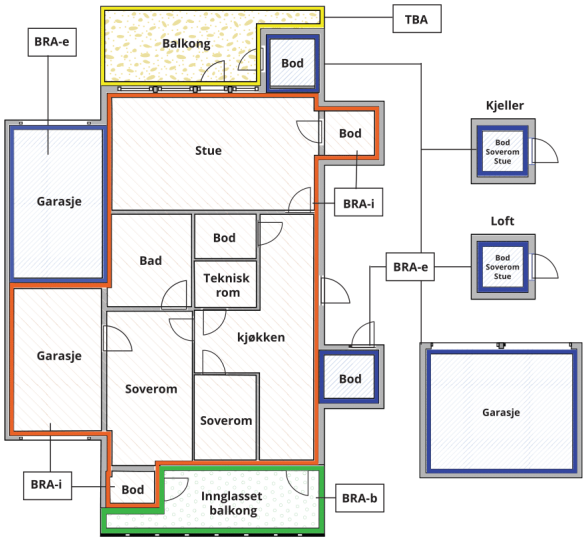
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 etasje | 66 | | | 66 | |
| Loftbod | | | | | |
| Kjellerbod | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **66** | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 etasje | Entré, bad/wc, innredet rom, gang, soverom, kjøkken, stue | | |
| Loftbod | | Bod | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Bygget er utformet slik at 1 etg. har en tykkere yttervegg enn 2-3 etg. Dette var en vanlig byggemåte på starten av 1900-tallet. Dette gjør at leiligheten i bygget ser like ut, men arealet i de nevnte etasjen vil variere ettersom ytterveggene er smalere jo høyere man kommer i bygget.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Seksjon:
BRA ca. 66,3 m². og er rundet ned til BRA 66 m².

Bod:
Det er informert at det følger med 4 boder. Ikke kontrollert videre av takstmann.
To stk. loftsboder på ca. 3 + 4 m². men bodene er ikke målbare grunnet skråtak.
To stk. kjellerboder på ca. 3 m². og 4 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Yttervegger er skjeve i forhold til hverandre, som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Foreligger tegning ifm. utvidelse av bad i 2004, men disse tegningene er kun ment til bruk for søknad om utvidelse av bad og ikke resterende av planløsningen i seksjonen..

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Det er også gjort en vurdering av etasjeskille fra byggeår uten tiltak.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Soverom har et dagslysflate som er mindre enn 10% av gulvflaten.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende fellesarealer/trapperom. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang ellers ingen rømningsvei. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygårder kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 66 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.9.2025 | Per Køste | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 221 | 101 | 0 | 222 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Thurmanns gate 16 A

**Hjemmelshaver**
Kristiania Byggeselskap For Smålei-

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Det Rivertzske Sameiet | 67 / 17511 | Obos Eiendomsforvaltning AS | 993529346 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Thurmanns gate 16 A ligger i et meget populært og sentralt område på Sagene med nærhet til det meste av offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager forretninger, butikker, restauranter, kafeer og utesteder mm.

Sameiet består av 318 seksjoner.
Det Rivertzske Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
-Kierschowsgate 7
-Pontoppidans Gate 10, 11, 12, 13, 14, 15
-Stockfleths Gate 52, 54, 56
-Thurmanns Gate 14, 16, 18
-Uelandsgate 63, 65, 67
Gårds- og bruksnummer: 221 - 101

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

### Standard

Selveierleilighet beliggende i blokkens 2 etasje. Leiligheten har en planløsning som består av entré, innredet rom, bad/wc, gang, soverom, kjøkken og stue.
Leiligheten fremstår som et renoveringsobjekt på alle punkter.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1912 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke vist | | Nei |

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UF1744

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

em /

Gjensidige

# Egenerklæring

**Thurmanns gate 16A, 0461 OSLO**

**08 Oct 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Thurmanns gate 16A | Thurmanns gate 16A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

1912

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

## Informasjon om selger

**Selger**

Hjort, Bendik Hoff

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Hjort, Bendik Hoff** | **2025-10-08** |

Identification

bankID Hjort, Bendik Hoff

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Hjort, Bendik Hoff | 08/10-2025 12:25:51 | BANKID |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7204
DET RIVERTZSKE SAMEIET

# Velkommen til årsmøte i DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

**Dato for årsmøtet:**

20. mai 2025 kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i DET RIVERTZSKE SAMEIET**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Per Christian Rogdar velges som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr

---

Sak 7

## Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gjeldende tekst:**

*13 STYRET*

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

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

**Oppdatert tekst med endringer markert:**

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

*13 STYRET*

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

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

Den nye versjonen:

*13 STYRET*

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

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

**Styrets innstilling**

Det er styret som fremmer saken.

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

## Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate

**Forslag fremmet av:**
Øivind Bolstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

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

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

Fire kandidater stiller til valg.

### Roller og kandidater

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

- Christian Anker

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

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

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

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

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

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

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

- Madeleine Laulund

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

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

- Nina Wikstøl

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

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

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

- Øivind Bolstad

  (f. 1992)

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

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

- Roar Viken

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

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

Oda Regine Næristorp Christian Anker Per Christian Rogdar

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14**
**LEILIGHETER**

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

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

**NOTE: 16**
**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 18**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 19**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

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

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

# Resultatanalyse 2024
# Det Rivertzske Sameiet

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

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

# STYRETS ARBEID

**Mai 2024 – mai 2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

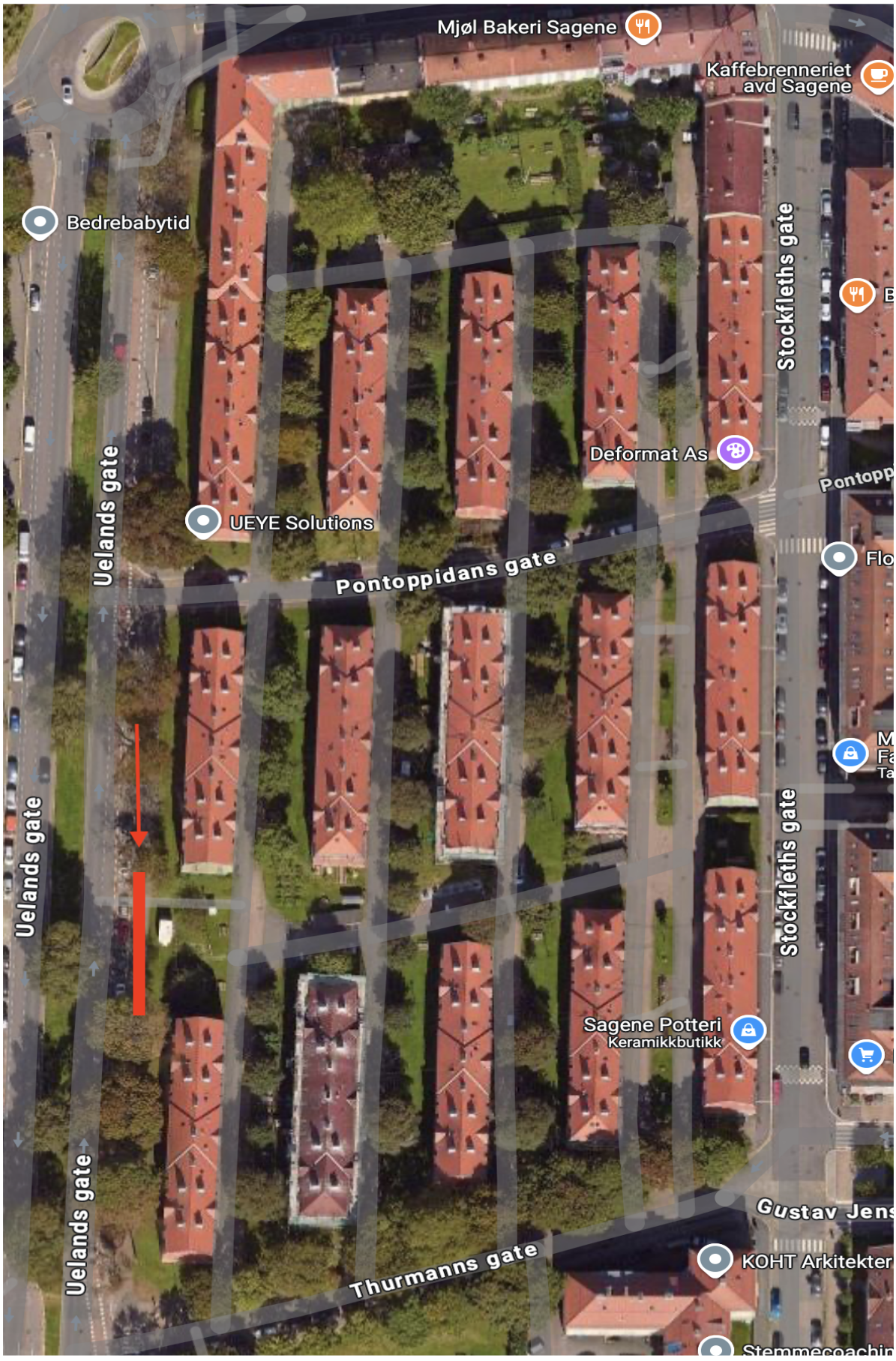
I 2025 fullfører vi installasjon av brannvarsling i alle oppganger. Vi mellomfinansierer deler av disse kostnadene med låneopptak som vi nedbetaler over de kommende årene slik at vi slipper å heve fellesutgiftene. Sameiet har råd til å betale for brannvern gjennom inntektene sine, men det gir oss likviditetsutfordringer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

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

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

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

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



## Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Bente Hovland og Simon Røed valgt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gjeldende tekst:**

*13 STYRET*

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

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

**Oppdatert tekst med endringer markert:**

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

*13 STYRET*

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

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

**Den nye versjonen:**

*13 STYRET*

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

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

**Styrets innstilling**
Det er styret som fremmer saken.

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

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

Fremmet av: Øivind Bolstad

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

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

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

## 9. Valg av tillitsvalgte

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

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

Fire kandidater stiller til valg.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Christian Anker
Øivind Bolstad

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR DET RIVERTZSKE SAMEIET

**Vedtatt på sameiermøtet 28.04.2009, med vedtatte endringer på sameiermøtet 16.03.2016.**

**Sameiets husorden skal medvirke til hygge, trivsel, ro og orden og et godt naboskap for beboerne og brukerne av lokalene.**

**Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den enkelte. Det er viktig å være klar over at med bygningenes alder (oppført 1911-1915), følger at det er ganske lytt fra en leilighet til en annen. Dette må taes hensyn til. Næringslokalene må ta hensyn til at øvrig bebyggelse benyttes til bolig.**

**Overtredelse av husordensregler anses som brudd på sameiets vedtekter § 5.**

**Klager må skje skriftlig.**

## I) INDRE ORDEN

**EGEN LEILIGHET**
Eier plikter å holde sin leilighet i god stand.

**BAD OG WC**
Bad/wc behandles med forsiktighet. Slukene må jevnlig kontrolleres slik at det ikke oppstår problemer som vannskader etc.

**OPPVASKMASKIN, VASKEMASKIN, TØRKETROMMEL OG TØRKING AV TØY.**
Oppvaskmaskin og vaskemaskin skal være typegodkjente med acqua-sikring. Tørketrommel skal være typegodkjent kondenstrommel. Tørketrommelen tillates ikke med utlufting gjennom yttervegg.
Tørking av tøy skal skje på oppsatt tørkeplass eller på tørkeloftet. Tøy som henges opp på loftet må ikke dryppe. I leiligheten bør det ikke tørkes tøy. Hvis tøy likevel må tørkes i leiligheten skal dette skje på baderommet med ventilasjon og god utlufting, slik at skader ikke oppstår. Tørking av tøy andre steder i leiligheten kan medføre mugg/sopp. Den enkelte sameier/beboer vil i så fall selv være ansvarlig for å utbedre skadene som følge av dette.

**VARSLINGSANLEGG**
Dersom det installeres varslingsanlegg (tyveri, brann el) må det være koblet opp mot selskap som rykker ut og kan skru dette av dersom beboer ikke er tilstede.

**DYREHOLD**
Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Hunder må ikke luftes på selskapets grøntområde. Husdyr skal føres i bånd på selskapets område. Det må ikke legges ut mat til fugler, dette tiltrekker annen type uønskede smådyr.

**UTLEIEFORHOLD**
Eier av leilighet skal påse at eventuell leier er kjent med disse regler før kontrakt for utleie opprettes. Styret skal godkjenne all utleie eller utlån av leiligheten (jfr. selskapets vedtekter).

Eventuelle skader som påføres oppganger ved inn- og utflytting er eier av leiligheten ansvarlig for. Skader meldes forretningsfører snarest mulig.

**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.**

**Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero og stille i leiligheten**. Merk at det er lytt mellom leilighetene, og det må derfor tas hensyn. Ønsker man å ha selskap i leiligheten som strekker seg ut over kvelden, må tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det forventes at man demper musikken og viser hensyn til naboene. Om dagen må det ikke spilles musikk eller drive musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikkanlegg må innstilles/benyttes slik at det ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

**OPPUSSINGSARBEID I LEILIGHET OG ANNEN STØYENDE/SJENERENDE VIRKSOMHET I LEILIGHETER / LOKALER**
Arbeid som medfører støy, banking o.a. bør fortrinnsvis skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, må arbeidet begrenses til følgende tidsrom:
Hverdager kl. 8 – 21
Lørdager kl. 10 – 17
På søndag og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

**Ventilasjon.**
Pga. problemer med kondens mot yttervegg

- **må** lufteventiler være åpne og ikke tettes igjen
- **må** garderobeskap plasseres mot innervegger
- **må** møbler og gjenstander trekkes ut fra yttervegg og plasseres slik at det er klaring til yttervegg

**Søknadsplikt ved endringer på ventilasjonen i egen leilighet.**
Det er søknadsplikt for alle endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder utskifting av vifte på kjøkken. Søknad sendes forretningsfører.
Det er seksjonseiers ansvar å ha tilstrekkelig med åpne tilluftventiler i leiligheten, og at avtrekket på badet til enhver tid er åpent.
Det er ikke tillatt å tette/dekke til/stenge avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og forsterker undertrykket i naboenes leiligheter. Dette gjelder alle leiligheter.

## II) FELLESAREAL/YTRE ORDEN

**Inngangsdøren til oppgang og kjeller skal være låst hele døgnet. Slipp aldri fremmede inn i bygningene.**

**PLASSERING AV GJENSTANDER PÅ FELLESAREALER**
I henhold til gjeldende brannforskrifter er det ikke tillatt å benytte fellesareal (gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom m.m) som oppbevaringsplass av gjenstander tilhørende beboerne (f.eks. kasser, sportsartikler, barne-vogner, sykler o.l). Rømningsveier må ikke belemres med gjenstander som hindrer fri passasje. **Alle hensatte gjenstander på disse arealene vil bli kastet uten varsel, for eiers**

**regning**. Hvis sameiet ikke lykkes i å finne eierforholdet, vil ulovlig hensatt eiendeler, tilknyttet den enkelte oppgang, fjernes av sameiet og utgiftene vil bli fordelt på leilighetene i denne oppgangen.

Biler, motorsykler eller andre kjøretøy må ikke plasseres på gårdsplass.
Det er tillatt å kjøre til eiendommen for av- og pålessing, 15 minutter. Hvis det er behov for lenger tid må dispensasjon innhentes (vaktmester kan kontaktes). Det er ikke tillatt å la motoren stå og gå på tomgang.
Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne/parabolantenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

**LUFTING**
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegang, kjeller eller loft, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. De er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør.

Om sommeren skal eventuelle vinduer i kjellerboder stå åpne til gjennomlufting dersom vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsboder pliktes omgående å erstattes med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak jfr punkt 14. Våt ved må være ferdig tørket før den lagres i kjelleren.

**RØYKING**
Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene, på loft og i kjeller. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper/snus i oppganger, loft, kjeller og utearealer.

**SØPPEL**
Søppel sorteres, pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne i de enkelte søppelstasjonene. Den enkelte beboer må selv fjerne sitt juletre og overskytende materialer etter eventuell oppussing/vedlikehold. Kasserte eiendeler og /eller hvitevarer er den enkelte beboers eget ansvar. Beboer er selv ansvarlig for at dette transporteres til kommunens avfallsstasjoner.

**FELLESROM**
Fellesrom benyttes i henhold til styrets instrukser. For eksempel tørkeloft benyttes i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser. Ved bruk av tørkeloft tas tøyet vekk så snart de er tørre, fortrinnsvis innen et døgn.

**BANKING OG LUFTING AV TØY M.V**
Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass og til dertil bestemte tider. Tøy må ikke luftes fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

**UTEAREALER**
Utearealene skal være ryddige og i orden til enhver tid. Hvis beboerne bruker utearealene må det påses at det ryddes opp etter bruk. Det skal være nattero på utearealene mellom kl.23.00 og 07.00.

NB! – Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leiere eller andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

# VEDTEKTER
# for
# DET RIVERTZSKE SAMEIET

Vedtatt på sameiermøtet 12.04.2011. Ny § 17 vedtatt 14.03.2017.

## § 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune, 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 sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Alle overdragelser/salg og utleie av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten at det foreligger saklig grunn.
Styrets godkjennelse må foreligge før innflytting/overdragelse skjer.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

## § 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier 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 brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har til disposisjon kjellerbod og loftsbod.

## § 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## § 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ingen har rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke. Bærevegger må ikke fjernes, helt eller delvis, uten at skriftlig tillatelse foreligger fra styret og Plan- og Bygningsetaten har godkjent arbeidet og de tekniske beregningene.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren 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 etc.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes
Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Det må ikke monteres parabolantenne på sameiets bygninger eller i tilknytning til disse.

Ved oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal arbeidet være godkjent av styret før igangsetting. Dette gjelder også valg av farge i oppgangene.

## § 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.).
De øvrige fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Den enkelte sameier betaler akontobeløp, hver måned, fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De månedlige a conto beløp av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/ forretningsfører innen den 1. i hver måned.

## § 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 9 VEDLIKEHOLD - DIVERSE

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen

bruksenhet. Disse arbeidene må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds- / utskiftingsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet/utskiftingen skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.
Når det gjelder elektriske ledninger er sameier ansvarlig for vedlikehold/utskifting til og med seksjonens sikringsskap.
Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandelen og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon.

Inngangsdører til leilighetene og vinduer må **ikke** byttes uten styrets godkjenning, jfr. § 6. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeider samt innleide fagfolk etc..

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

Alle skal ha ens type navneskilt på ringeklokketablå og postkasse.

## § 10 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf Eierseksjonsloven § 27.

## § 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2 – 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Sameiermøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I

fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, sameiermøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

Også andre enn sameiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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 sameiermøtet.

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.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 12 SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år.
Styret innkaller skriftlig til 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.
Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:
1) Behandle årsrapport fra styret.
2) Behandle og godkjenne regnskapet.
3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4) Foreta valg av styre med vararepresentanter.
5) Foreta valg av revisor.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har en-1-stemme.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

g) Endring av vedtektene

h) Samtykke til reseksjonering

h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

## § 13 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 14 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 15 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 16 GENERELLE PLIKTER

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

## § 17 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON.

Sameierne er forpliktet til å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra selskapet til seksjonseierne vil fra 01.01.2018 skje elektronisk. Sameiere som nekter å motta korrespondanse på denne måten, må skriftlig melde fra til forretningsfører.