

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Pontoppidans gate 11 B
0462 OSLO
Gnr./Bnr.: 221/101
Oslo kommune

Rapportdato: 22.06.2026
Befaringsdato: 18.06.2026
Referansenummer: 15083689

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 46 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 46 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.06.2026
Referansenummer	15083689
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0200
Hjemmelshaver/selger	Felix Nicolai Hartmann
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Felix Nicolai Hartmann
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	22.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Pontoppidans gate 11 B
Postnummer/sted	0462 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/101
Seksjonsnr.	59
Tomt	Eiet tomt: 29600 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1916		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1916. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra omkring 2011 ihht opplysninger fra selger. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein/metallplater. (Taket er ikke besiktiget). Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Med elektrisitet via gulvvarme på bad og stedvis panelovner i andre rom. Peisovn på stue.

Boligen inneholder
Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilator	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje		5		5	
		Loftsbod			
3. Etasje	46			46	
	Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.				
Kjelleretasje		10		10	
		Kjellerbod			
SUM	46	15		61	
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2. Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Kjellerbod er oppmålt til 10m2 (BRA-e). Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 18.6.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Badet skal ihht opplysninger fra selger være oppgradert omkring 2003-2005 men omfang av arbeidene og dokumentasjon på hva som ble gjort er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Vindu på yttervegg. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Vaskemaskin tilkoblet røropplegg på vegg og avløpsrør ut på gulv. Vannrør av type rør-i-rør og kobber bak inspeksjonsluke på vegg. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater vegger	Det er registreres riss/sprekk i flis ved inspeksjonsluke. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Vindu er plassert i våtsonen, noe som normalt anses som uheldig. Utførelsen vurderes til å ivareta tilstrekkelig fuktbeskyttelse, til tross for uheldig plassering av vinduet på grunn av bruk av dusjkabinett under befaringstidspunktet. Dersom dusjkabinettet fjernes ved oppgraderinger av badet så bør vinduet skjermes.
	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekker i flis ved gulv. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør av støpejern/soil har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2012 ihht opplysninger fra selger. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring og etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Det vurderes at innvendige avløpsrør er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret på kjøkken, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Konsekvens er at siden det foreligger usikkerhet om hva som er gjort, og når arbeidet ble gjort er estimering av tilstand ikke mulig. Hele eller deler av rørsystemet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon, som betyr at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/alderen er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Ventilator	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.
	Innredning	Benkeplate bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobber. Inspeksjonsluke med fordelerstammer på bad. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2004) plassert på bad over nedsenket himling. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert utenfor boenhet.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rørsjakt uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det manglet tilkomst til ventilasjonsanlegget på befaringsdagen. Anlegget er derfor ikke undersøkt. Videre undersøkelser av tilstanden må påregnes når det gis tilgang til anlegget.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av overflateslitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører til bad bærer preg av slitasje med svelling fra fukt på bad. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. Etasje

TG 1	3. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3mm og et totalt avvik på 5mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra omkring 2011 ihht opplysninger fra selger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent eksakt årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring.

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vegg i entré. Hovedsikring i kjeller merket skap 6.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Stikkontakt er ikke mulig å kontrollere grunnet plassering. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen og hvordan tilstanden er, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet i skap hvor sikringsskap er plassert. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

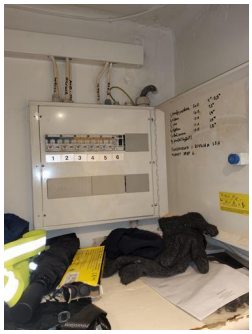
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

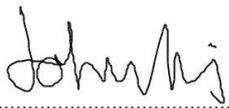
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Pontoppidans gate 11 B, 0462 OSLO

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Pontoppidans gate 11 B	Pontoppidans gate 11 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden August 2025

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 eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Hartmann, Felix Nicolai

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13782117

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Felix Nicolai Hartmann	**2026-06-18**

Identification

Felix Nicolai Hartmann

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260200 . Vår ref.: 7204-1-059 Dato: 23.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Rivertzske Sameiet
Organisasjonsnr:	993529346
Seksjonseier:	Hartmann, Felix Nicolai
Medeier:	
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Pontoppidans Gate 11 B, 0462 OSLO
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	221
Bnr.	101

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det følger ingen garasje/biloppstillingsplass med leiligheten. Sameiet har egen hjemmeside: www.rivern.no med mye nyttig informasjon. Obos godkjenner ny eier på vegne av styret og styregodkjennelse skal derfor sendes til eierskifte@obos.no og ikke til styret. For øvrige detaljer se innkalling og protokoll fra årsmøtet. Sameiet vedtok på årsmøte 2024 å betale ned halvparten av selskapets fellesgjeld over en periode på to år. Hver seksjon vil faktureres kvartalsvis for sin del fordelt etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208093096
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	38 666 822,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 181,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 907,00	
Bredbånd	274,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	504,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 154,-
Annen formue:	10 181,-
Gjeld:	107 417,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208093096
Restsaldo:	101 464,61
Kapitalkostnader:	559,92
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 464,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7204
DET RIVERTZSKE SAMEIET

Velkommen til årsmøte i DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styremedlem Per Christian Rogdar som møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Rogdar er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår en sameier som er tilstede på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oda Regine Næristorp

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

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

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

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

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

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

- Per Christian Rogdar

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

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

Styrets årsrapport

mai 2025 – mai 2026

Styret

Styreleder, Oda Regine Næristorp, Kryssveien 3

Styremedlem, Christian Anker, Pontoppidans Gate 13 C

Styremedlem, Per Christian Rogdar, Egne Hjems Vei 1 A

Styremedlem, Øivind Bolstad, Uelands Gate 67 b

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

- Sameiets nettside er rivern.no
- Styret kan kontaktes på *styret@rivern.no*

Drift

Sameiet har i dag en person ansatt på fulltid, driftsleder Espen Bergan. Han er ansvarlig for den daglige driften av Det Rivertzske Sameiet. Han planlegger, igangsetter og koordinerer prosjekter i sameiet, han følger opp eksterne leverandører, og besvarer henvendelser fra seksjonseiere og beboere. Han kan kontaktes på mail post@rivern.no. Driftsleder skal som hovedregel ikke bistå seksjonseiere med oppgaver inne i egne seksjoner.

Forretningsførsel

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

Forsikring

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

Vannskader

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

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

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

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

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

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

Brannvern

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

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

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

I tillegg til arbeidet som styret og driftsleder gjør, må beboere bli mye flinkere til å ikke oppbevare private gjenstander i oppgangene. Dette inkluderer også sko og barnevogner. Ønsker du tilgang til barnevognskurene, kontakt driftsleder.

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

Utbedring av avløpsledninger

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

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

Ekstraordinære innbetalinger på sameiets lån

For å håndtere sameiets gjeld på en fornuftig måte i møte med økt rentenivå og avsluttet takrehabilitering, bestemte årsmøtet i 2024 ved flertallsvedtak å be styret kreve inn penger tilsvarende 50% av gjelden vår fra sameierne i form av ekstraordinære innbetalinger. Vedtaket fordelte innbetalingene over åtte terminer over to år. Vi fullfører med siste termin i desember 2026.

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

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

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

Fellesutgifter

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

Oppussing av oppganger

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

Styret er positive til å fortsette oppussingen av oppganger, og målet er at alle oppgangene skal pusses opp på sikt. Styret ønsker ikke å ta opp lån for å finansiere oppussingen, og det må derfor være rom for dette innenfor de eksisterende økonomiske rammene. Det vil si at om det oppstår andre og mer prekære prosjekter, så vil dette kunne vike.

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

Bredbånd

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

Utearealer

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

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

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

Dugnad

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

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

Sosiale arrangementer

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

Vibbo

På Vibbo kan man logge seg inn og finne nyttig info om sameiet. Det er viktig å påse at din kontaktinformasjon er oppdatert. Her legger du også inn informasjon om eventuelle leietakere etter at du har fått godkjent din søknad om utleie.

Søknad om styregodkjennelse

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 22.04.2026
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp Christian Anker Per Christian Rogdar

Øivind Bolstad

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
LEILIGHETER

Lokaler	769 477
SUM LEILIGHETER	**769 477**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-52 364 797	
Nedbetalt tidligere	1 041 251	
Nedbetalt i år	9 643 645	
		-41 679 901
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 679 901**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2025

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

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

Vi er glade i regnskap, men har forståelse for at et høyt detaljnivå i forklaringen kan forvirre mer enn det opplyser slik at vi forsøker her å ta for oss høydepunktene. ***La oss ta konklusjonen først: Fjoråret gikk fint uten store overraskelser.***

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

Kostnadene våre er hvor disse inntektene blir brukt og her går majoriteten til faste kostnader år etter år. Det er vann- og renovasjonsavgifter, trappevask, stell av grøntområder om sommeren og snømåking om vinteren, lønnen til driftsleder Espen og slik. Disse kostnadene øker litt hvert år, men vi henter inn anbud og forsøker å holde dem nede.

Resten av inntektene går til å dekke mer variable kostnader som vi har mer kontroll over. Dette er hovedsakelig vedlikehold igangsatt av styret. Her har vi mest handlingsrom, men før eller siden må disse kostnadene tas for å opprettholde eiendomsverdier og ivareta bomiljøet i Rivern. Det er også her vi gjennom året får overraskelser vi ikke har greid å budsjettere nøyaktig for når ting uventet bryter sammen og må fikses eller erstattes. Vi hadde mindre av dette i fjor heldigvis. Et overraskende pålegg om rørutbedring så ut til å dytte budsjettet i rødt, men saken ble avsluttet uten større kostnader.

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn:** DET RIVERTZSKE SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styremedlem Per Christian Rogdar som møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oda Regine Næristorp

Følgende stilte til valg:
Oda Regine Næristorp

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Rogdar

Følgende stilte til valg:
Per Christian Rogdar

Ordensregler for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Formål

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

Overtredelse

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

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

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

---

1. Egen leilighet

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

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

2. Utleie

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

4. Oppussing og støyende arbeid

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

5. Våtrom og våtromsinstallasjoner

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

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

6. Ventilasjon og luftkvalitet

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

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

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

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

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

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

7. Lufting og banking av tøy

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

8. Vedovn/ildsted

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

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

9. Røykvarslere og varslingsanlegg

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

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

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

10. Dyrehold

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

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

11. Fellesarealer innendørs

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

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

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

12. Fellesarealer utendørs

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

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

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

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

13. Plassering av gjenstander på fellesarealer

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

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

14. Parkering

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

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

15. Røyking

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

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

16. Avfall

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

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

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

Vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Innhold

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL 1

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET 1

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT 1

§ 4 RETT TIL BRUK 2

§ 5 GENERELLE PLIKTER 2

§ 6 ORDENSREGLER 2

§ 7 FELLESKOSTNADER 2

§ 8 FORSIKRING 2

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 3

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD 3

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND 4

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

§ 13 STYRET 4

§ 14 FORRETNINGSFØRER 5

§ 15 ÅRSMØTET 5

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET 5

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 4 RETT TIL BRUK

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

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

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

Samtlige boligseksjoner har kjellerbod og loftsbod til disposisjon.

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

§ 5 GENERELLE PLIKTER

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

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

§ 6 ORDENSREGLER

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8 FORSIKRING

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

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

Skader på sameiets bygningsmasse skal snarest varsles til sameiets forsikringsselskap.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

§ 13 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

§ 15 ÅRSMØTET

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

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

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

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

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

Hver seksjon har en -1- stemme.

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

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

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

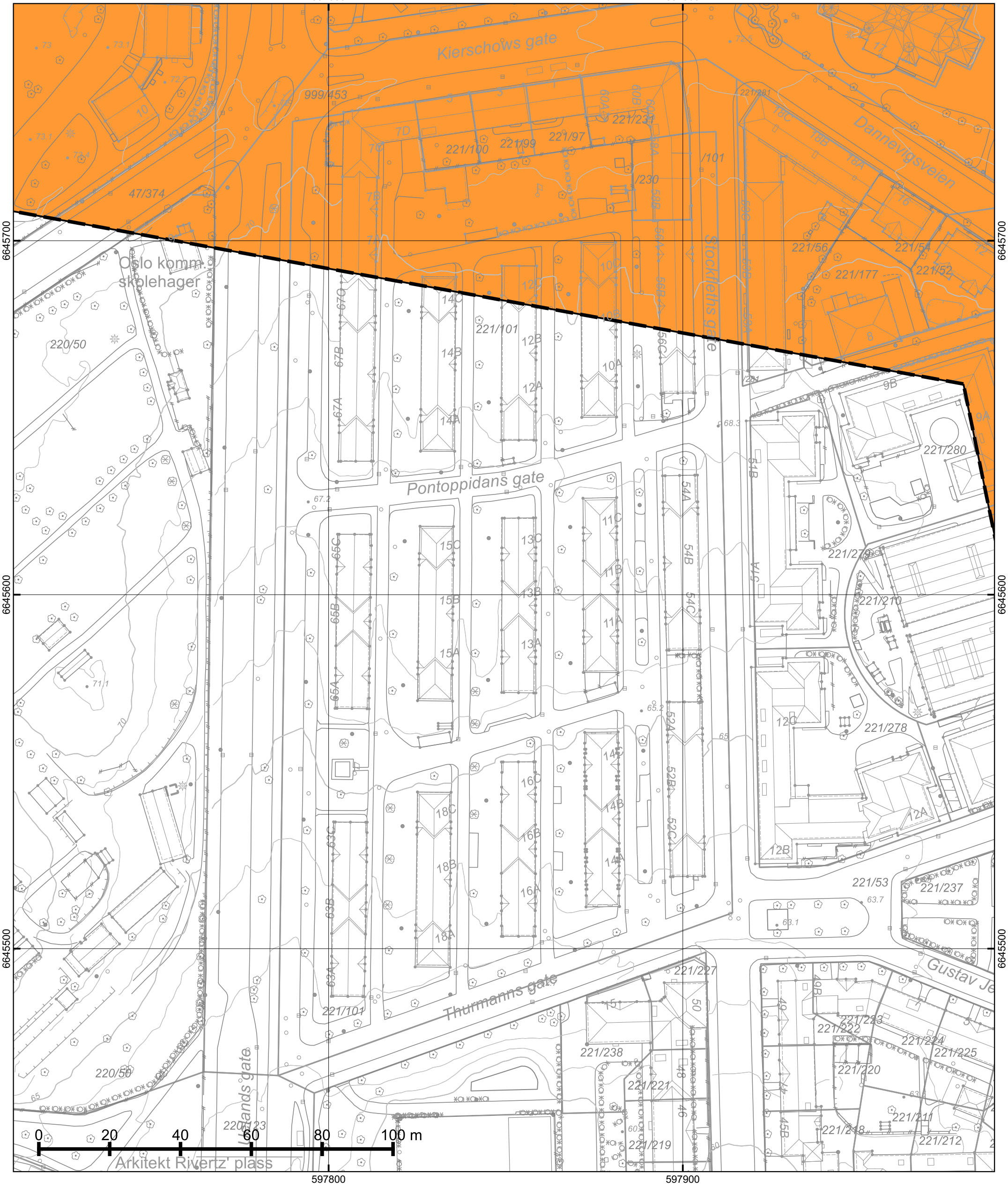
Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159664/ 86535408
Adresse: Stockfleths gate 54
Gnr/Bnr: 221/101
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

597800 597900

6645700 6645600 6645500

Byggeområde for boliger U 0,7-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U 0,7-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87

Tomt for off.bygning S-2255,28.7.77 Endr.reg.best. S-2937,1.10.87

Spesialområde bevart boliger S-2515,29.1.81 se reg.best.

Felt D Byggeomr. for allmen.i offentlig formål (barnehage, forsamlings-lokale) S-3561,23.10.96 se reg.best.

Felt A Byggeområde for boliger Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.

Felt C1 Byggeområde for boliger Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.

Felt C2 Byggeområde for boliger Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.

Felt C Byggeområde for boliger S-3561,23.10.96 se reg.best.

Felt C3 Maks 6 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.

Byggeområde for boliger U 0,4 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger U 0,9 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

Oslo komm. skolehager

Kierschows gate

Pontoppidans gate

Stockfleths gate

Thurmanns gate

Dannevigsveien

Gustav Je

Arkitekt Riverz' pass

Fortau Vedt. 01.10.02 (S-173GO)

Annet veiareal Vedt. 01.10.02 (S-173GO)

Parkering

Sykkelfelt

Kollektivfelt

Fortau Vedt. 20.09.05N2 (S-173GO)

Vedt. 20.09.05N2 (S-337)

Vedt.01.10.02

Annet veiareal

Vedt. 16.8.95

S-173GO, 4.6.42, N.B.II

S-173GO,4.6.42.N.B.I.

Fortau S-1660, 30.10.70

Annet veiareal, S-1660, 30.10.70

S-1660, 30.10.70

Fortau S-3561,23.10.96

Annet veiareal Vedt.5.10.98

Gang-/Sykkelvei Vedt.5.10.98

Bolig Vedt.5.10.98

Gr. for balkong

Gr. for beb.

Fellesareal

Parkering under terreng

Tidsrekkefølge
1. Spesialområde - rigg/anlegg
2. Friområde - park
S-2578, 10.5.11
se reg.best

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159664/ 86535408

Adresse: Stockfleths gate 54

Gnr/Bnr: 221/101

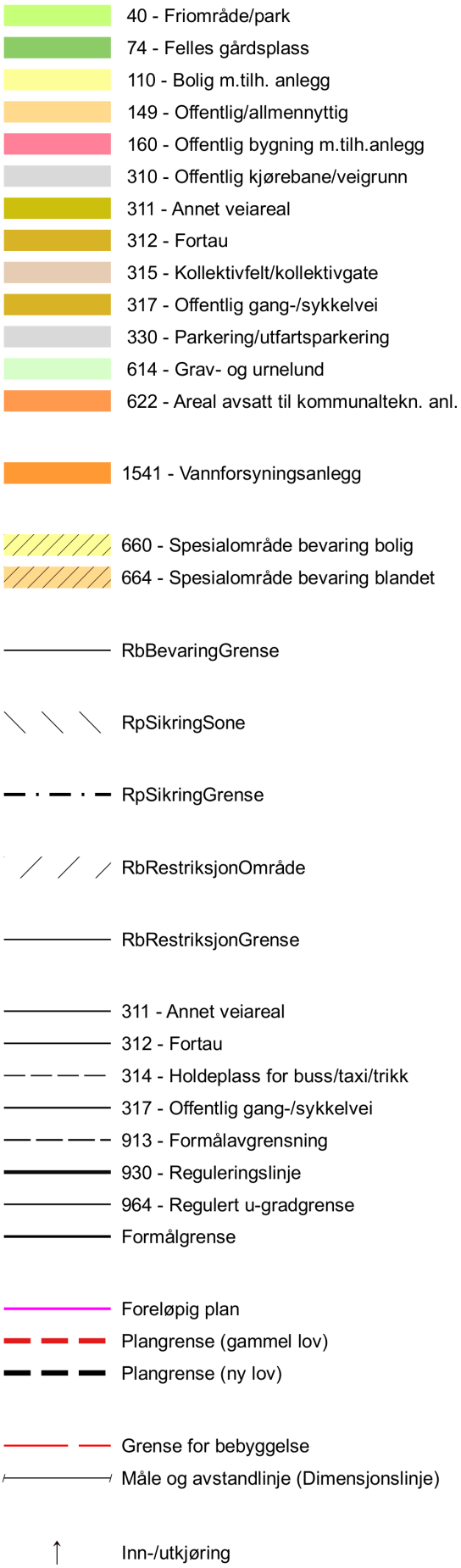
Deres ref.:

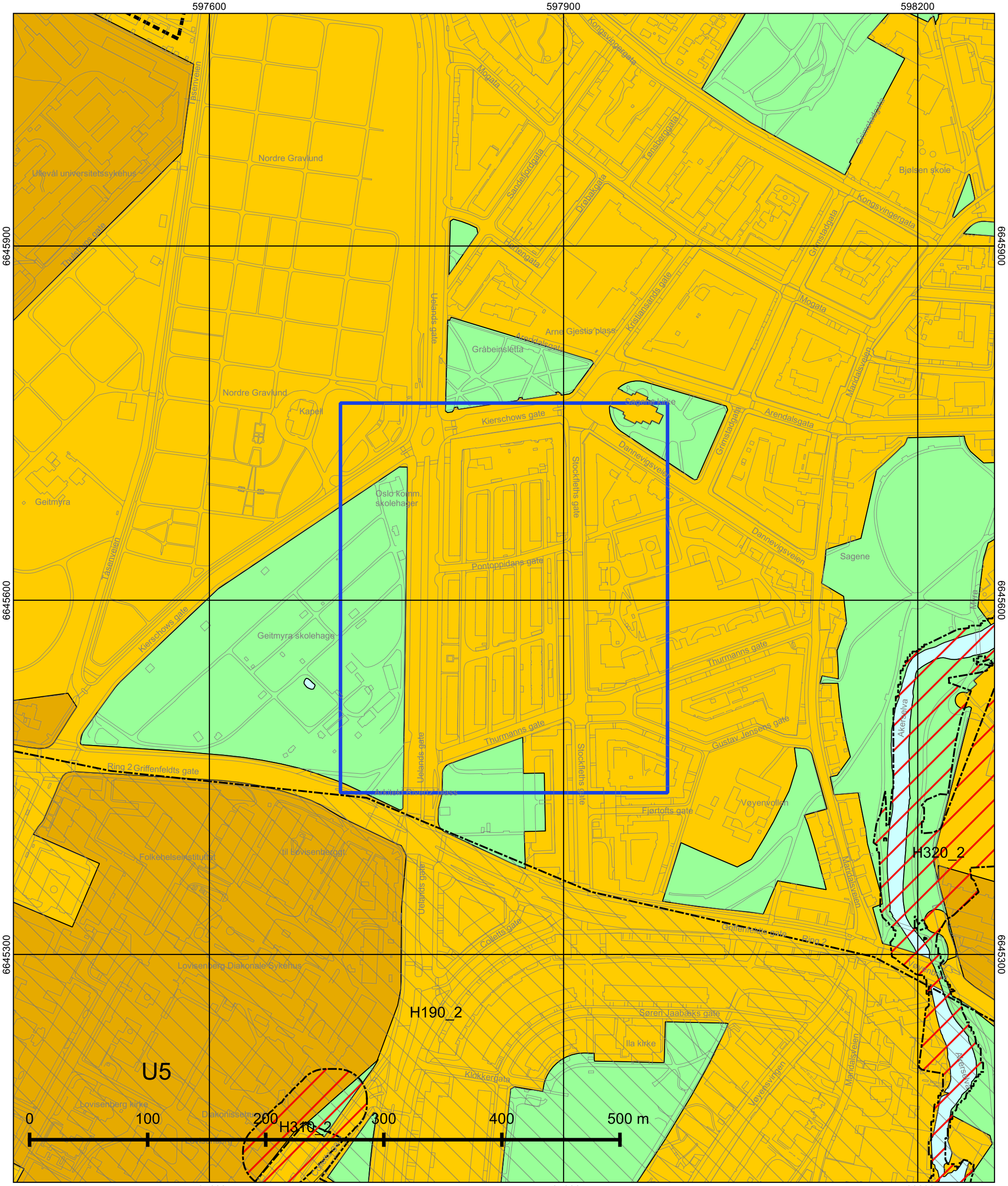
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159664/86535408
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535408
Deres ref: 9298282

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 221, BNR. 101.

Vi viser til bestilling av 19.06.2026 for eiendom gnr. 221, bnr. 101.

GNR. 221 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1912.

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

29802 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

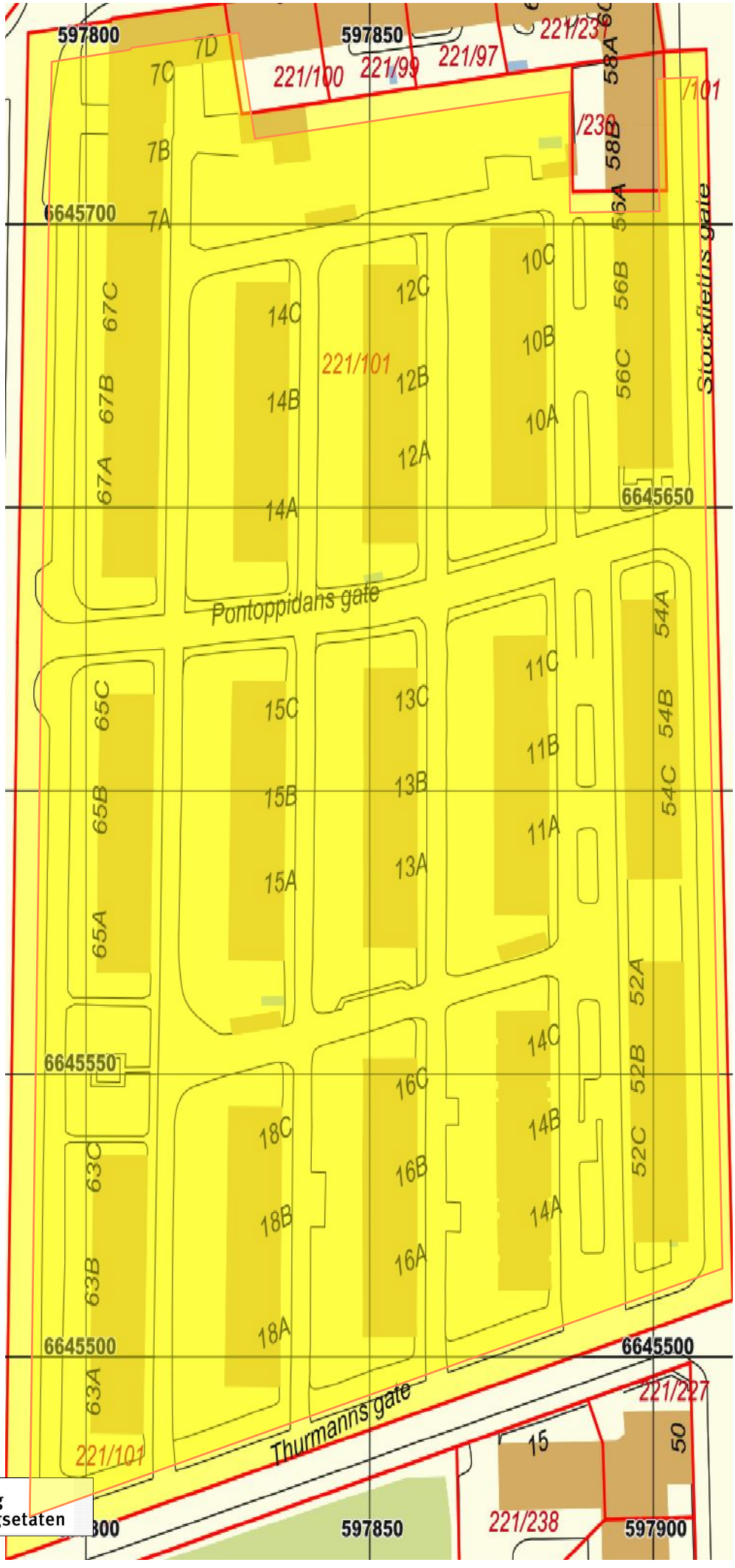
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

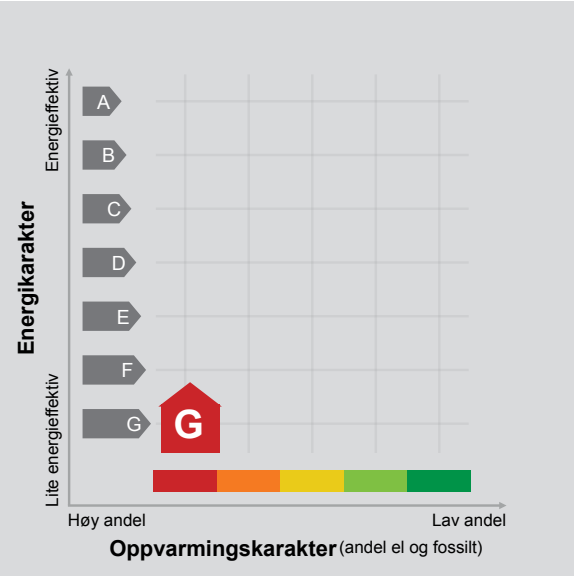
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester DET RIVERTZSKE SAMEIET
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0462
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545770
Merkenummer	Energiattest-2025-233754
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pontoppidans gate 11B	80545770	H0301	58	0	
Pontoppidans gate 11B	80545770	H0302	59	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	47 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	1,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,77 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	257,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	7.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	294,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	363,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 761 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	399,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	399,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 761 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 761 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 761 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

6.XII-1911.

106
1912

Anmeldelse.
Byggelinjer.
Skjønnet

108
1912

Expeditions-Dokument

angaaende 10 Arbeiderboliger.

paa Matr.-No. 12 Stockfleths Nyt. Nr. (63, 65 Helland. Gade
52, 54 Stockfleths Gade
14, 16 og 18 Thor Narums Gade
11, 13 og 15 Pontoppidans Gade.
(se Situationsplan-Bl. 19)

Indleveret 6te December 1911. Attesteret Atteet 30/12-1916.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsnet, til Afgivelse af de i § 99 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 6te December 1911
O. Bjelke Stolterneem

1523/1911.

Stockfleths gades reguleringslinje er ikke med rødt
De regulerede tomtehøider er paaskrevet situationsplanen med røde indtegninger.
Ingen af de omgivende gader er opmaalt
Gadebredder, byggelinjer og tomtehøider fremgaar av situationen
Kria 27 Decbr. 1911
Gunnar Fougner

Kufaaes

Pontoppidans gate 11B

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	13 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Heltberg Bislett	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

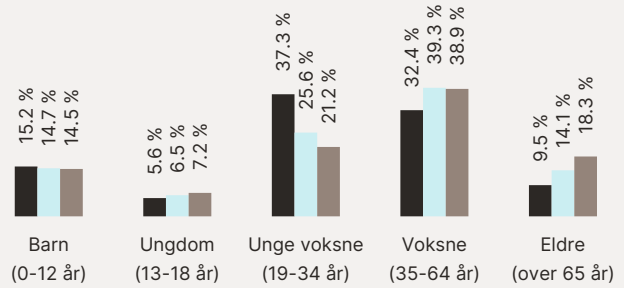
Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Sagene Post i butikk	2 min 0.2 km
Joker Sagene Søndagsåpent	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

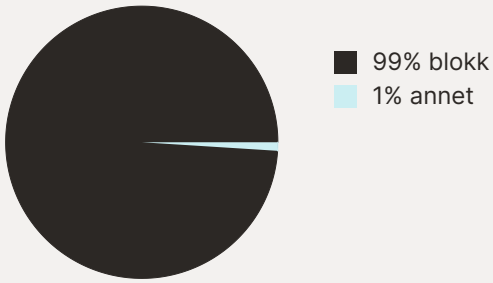
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Vøyenvollen balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	10 min

Boligmasse



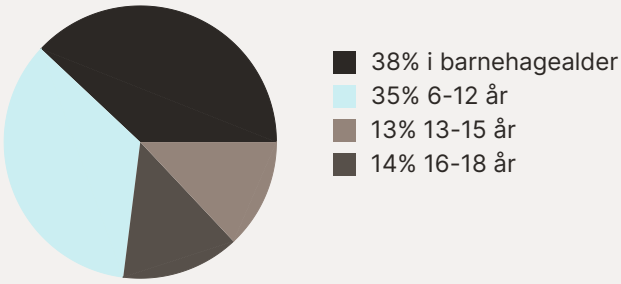
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

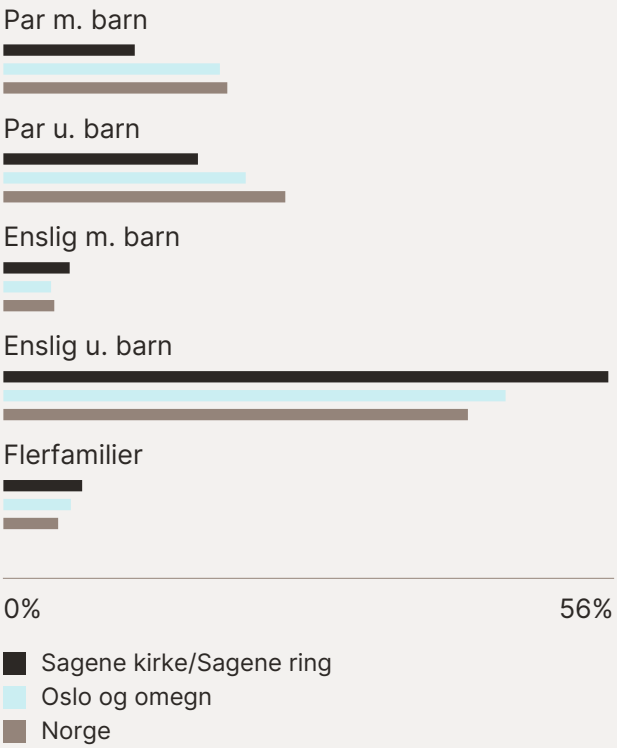
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	11 min
Apotek 1 Sagene	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



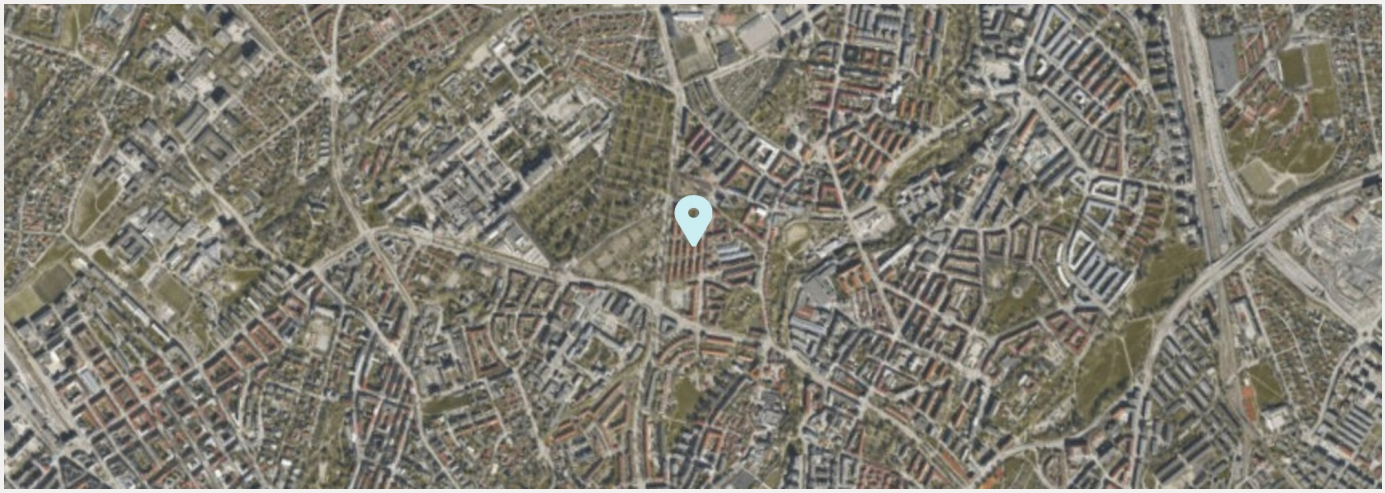
Familiesammensetning

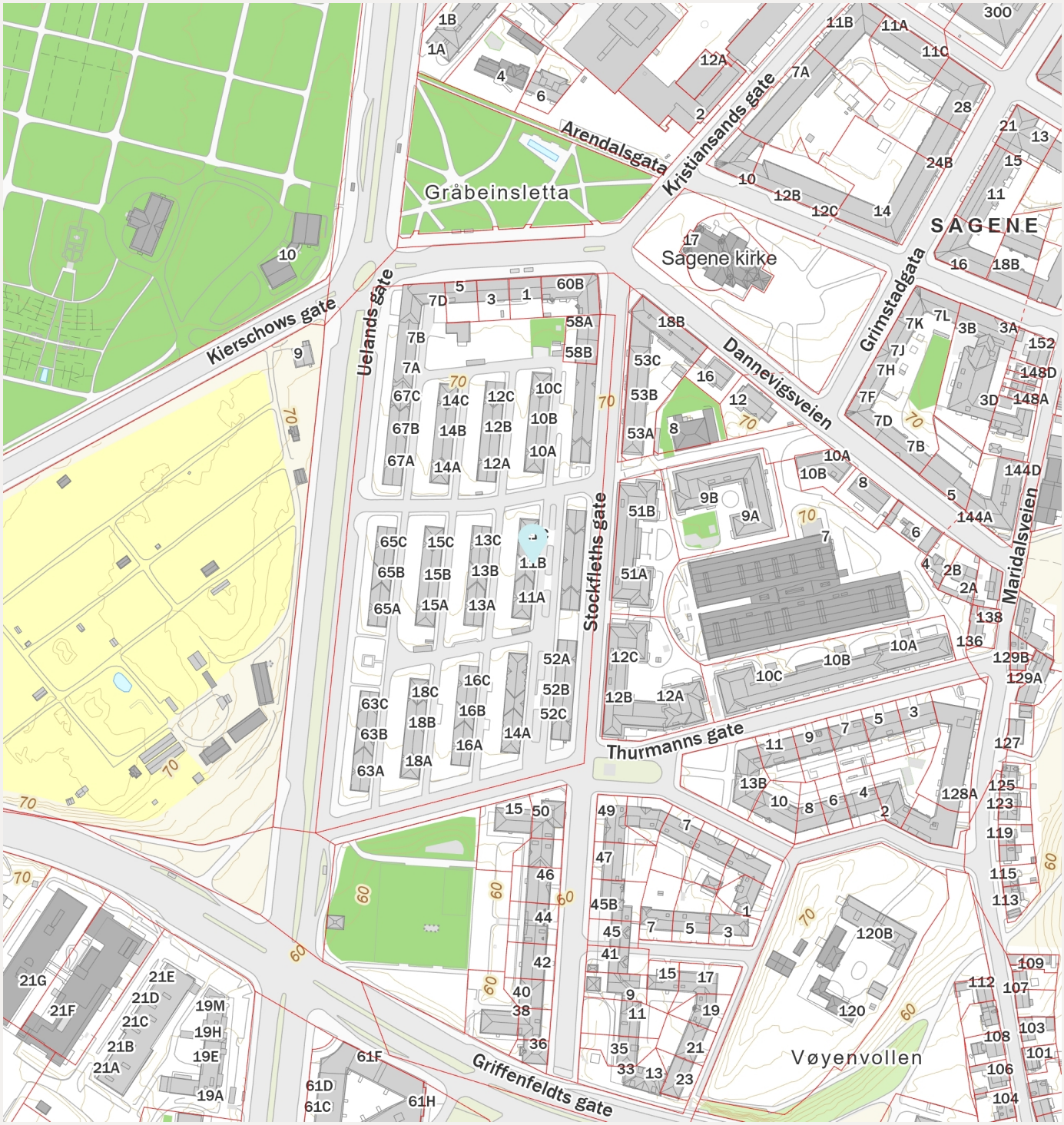


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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