PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SKOVVEIEN 29 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

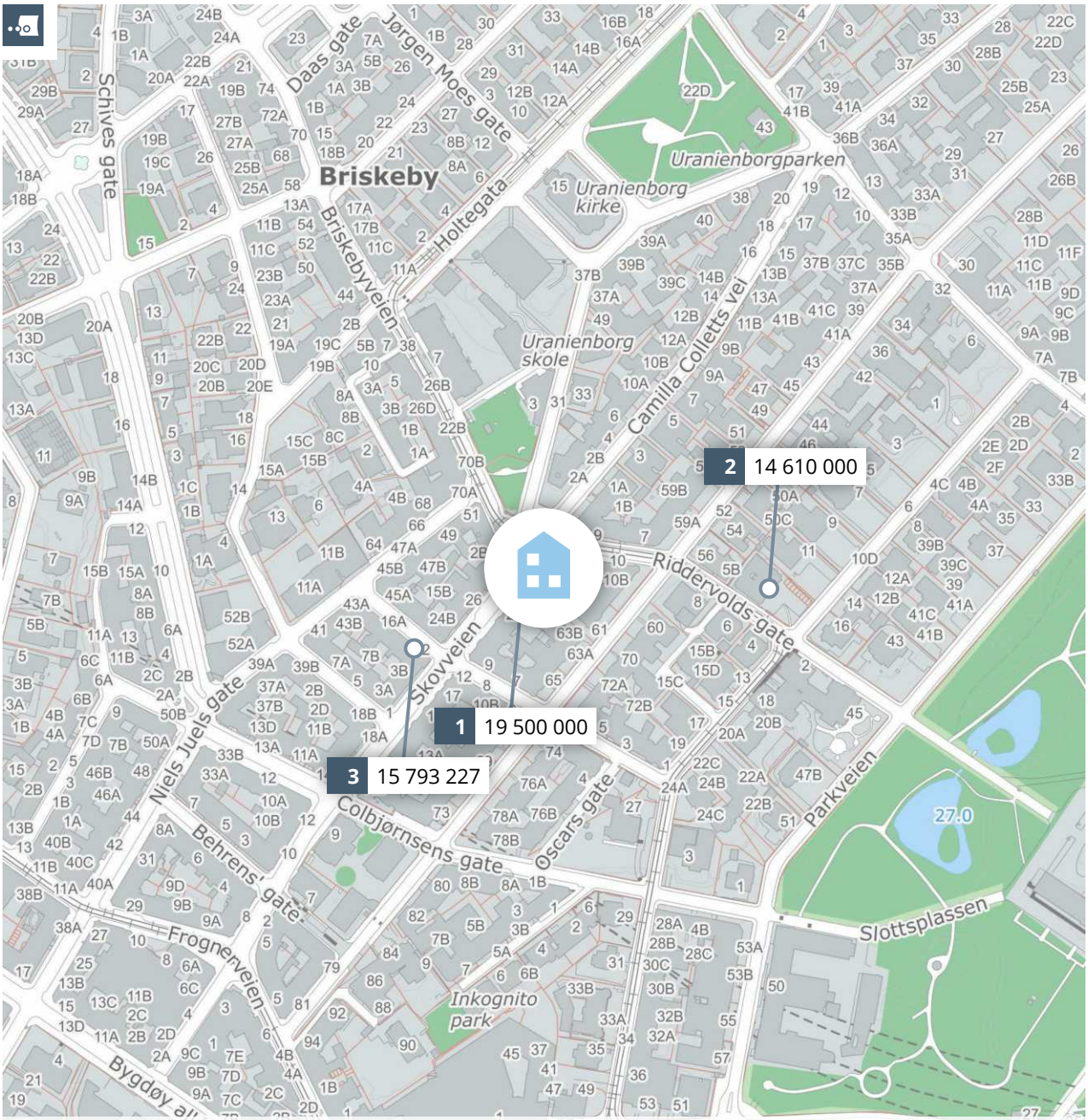
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOVVEIEN 29 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 23.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skovveien 29 F, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 213 BNR 390 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 6

Verdivurdert til

12 000 000

0	12 000 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	19 m²	- m²	12 m²	158 m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	8 171
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skovveien 29 A			07.04.2025	18 900 000	**19 500 000**	0	19 500 000	**150 000**
	130 m²	1897	2. etg 2 sov						
2	Riddervolds gate 3			26.08.2025	10 950 000	**14 500 000**	110 000	14 610 000	**132 818**
	110 m²	1898	3. etg 1 sov						
3	Skovveien 22			12.06.2025	15 900 000	**15 700 000**	93 227	15 793 227	**128 400**
	123 m²	1894	5. etg 2 sov						

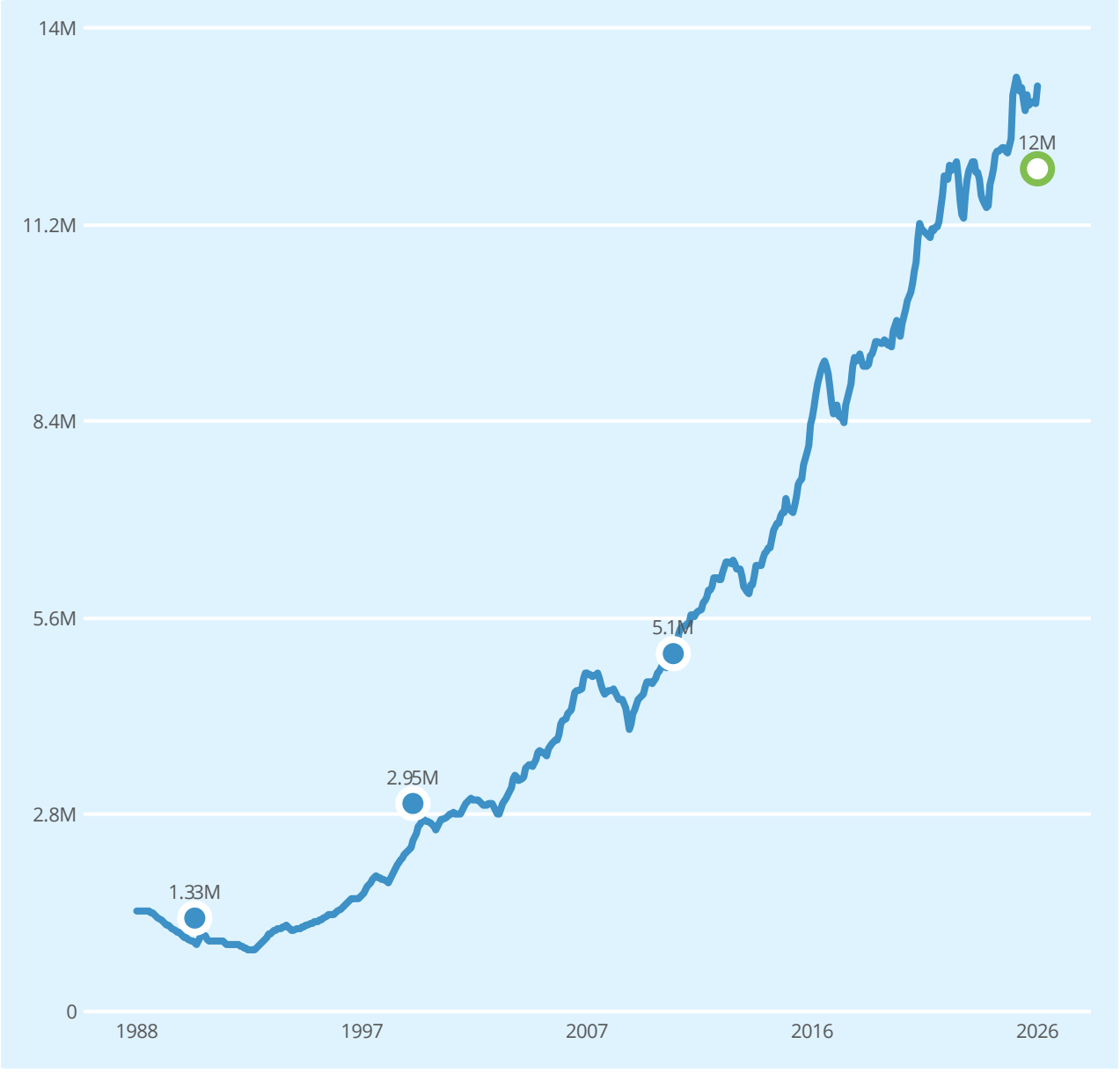
Stor og lys toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har utgang til privat, solrik takterrasse med fantastisk utsikt. Leiligheten er 120 m², men med hele 158 m² med gulvareal og 3,70 meter i møne. Leiligheten byr på unike detaljer som synlige takbjelker, karnapp, store Velux-vinduer og generøs takhøyde noe som gir en luftig atmosfære og et helt spesielt preg. Praktisk planløsning som inneholder entré, stue med peis, spisestue, kjøkken med takterrasse, to romslige soverom, to bad, samt vaskerom med toalett. Boligen disponerer en loftsbod med skråtak på ca. 4,2 m² og en romslig kjellerbod på ca. 19 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.10.2010	19.10.2010	16.12.2010	5 500 000	5 100 000	-	5 100 000	
03.12.1999		03.12.1999	-	2 950 000	-	2 950 000	
26.10.1990		26.10.1990	-	1 325 000	-	1 325 000	
06.03.1989		06.03.1989	-	1 700 000	-	1 700 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 6 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

22.1M
21.5M
20 620 000 Prisantydning i snitt
19.7M
19.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
150
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 6 grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

17.2M
16.6M
16.0M
15 262 000 Prisantydning i snitt
14.8M
14 721 000 Salgspris i snitt
14.2M
13.6M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

124 536 Frogner bydel i snitt siste 12 mnd

105 307 URANIENBORG RODE 6 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

100 000 Skovveien 29 F Totalpris 12 000 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92240628

Selger 1 navn
Sissel Bye Ytteborg

Gateadresse
Skovveien 29F

Poststed	Postnr
Oslo	0258

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21625551

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240628

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget nytt bad
Arbeid utført av	Solhaug Rørservice

Filer

Ferdigattest ny.pdf | Innskanning 2.pdf | Innskanning 3.pdf | Innskanning 4.pdf | Innskanning 5.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På nytt bad er dette forskriftsmessig gjort, men vet ikke hva man gjorde på de eldre badebe i 2002

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To eldre bad ble oppgradert i 2002 og et nytt bad ble bygget i ca 2012. Ferdigattest foreligger.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet watweguard, satt inn stoppekran på kjøkken samt ny kran på kjøkken
Arbeid utført av	Rørpartner as

Filer

Faktura 110679.pdf | Kvittering nytt kjøleskap.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Harvært en liten lekkasje på veranda. Verandaen regnes som fasade, og det er derfor sameiets ansvar å rehabilitere dette. Dette arbeidet står for tur, men er ikke tidfestet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varme i gulv, nattbad mm
Arbeid utført av	Erik Holmen Elektroinnstallatør og Arkel hadde ansvar fot det elektriske når leiligheten ble rehabilitert i ca2012.

Filer

Samsvarserklæring Erik Holmen Elektroinnstallatør.pdf | Garatiskjema TKXP.pdf | Samsvarserklæring Arkelk as.pdf

Innskanning 10.pdf | Innskanning 11.pdf | Innskanning 12.pdf

Document reference: 92240628

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjøres regelmessig av sameiet.

Filer

El kontroll oppgang a.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vet ikke hvem som gjorde det, men det var takarbeider her under forrige eier.

Arbeid utført av: Kontakt styret

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdatering av trikkeholdeplass ved inngang B

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240628

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240628

Tilleggskommentar

Noen fliser på kjøkkenet er løse Markise ved kjøkkenvindu kan ikke slåes ut da den butter i takrenne. Dette vil bli ordnet ved rehabilitering av terrasse. Viktig at varme er på på terrassen ved overgang til frost - kulde og motsatt så ikke avløpet fryser Viktig at ventiler på alle takvinduer står oppe slik at kondens ungås.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92240628

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Bye Ytteborg	c6f3d6cd2c67a2e8008b92bc3b5f535e78df9bcf	18.01.2026 10:41:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92240628

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Riddervolds gate 12, 0258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 390, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-24335 **Referansenummer:** JE7155

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, utvendig spekkmurt. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med båndtekking og takplater. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

INNVENDIG Gå til side

Mørke 30x60cm fliser i entré og på kjøkkenet/gang.
En- stavs parkettgulv i stuen og spisestue.
Lyst parkettgulv på soverom.
Gulvvarme i flere rom.
Malte slette veggflater.
Malte slette takflater med synlige takbjelker og stedvis innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen på det høyeste er målt til ca 3,70 m og ca 3,66 m på kjøkkenet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt gjestebad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant med to-greps armatur og gulvstående klosett.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2002 og at det ble lagt nye gulvfliser i 2007. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

–

Bad 2
Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

Selger opplyser at badet ble pusset opp i 2011 av selger sønn som tidligere eide leiligheten. Det foreligger begrenset med dokumentasjon på byggingen av badet. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

–

Vaskerom
Flislagt vaskerom med varmekabler, veggmontert servantinnredning, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at vaskerommet ble pusset opp i 2002 og at det ble lagt nye gulvfliser i 2007. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite grepsfrie fronter. Heltre benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Bosch, vinskjøleskap fra Norcool, stekeovn og platetopp fra Siemens samt veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av både kobber og rør i rør.
Fordelerskap og stoppekraner plassert forskjellig i boligen.
Synlig avløpsrør i plast.
Ventilasjonsprinsippet i leiligheten er basert på mekanisk avtrekk via våtrom og tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.
Liggende varmtvannstank på 200L fra 2012 er plassert på kaldtloft.
Sikringsskap plassert i felles loftsgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikring er plassert i felles tavle.
Det er 15 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

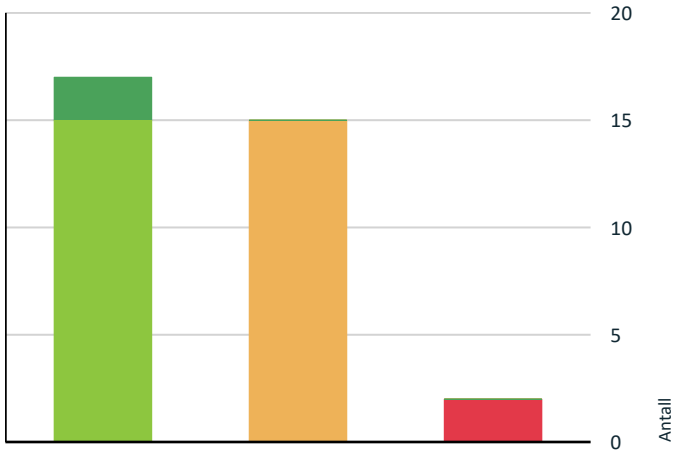
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er ombygget noe innvendig med endring av lettvegger og utvidelse av bad/vaskerom. Vurderes som ikke søknadspliktige tiltak.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

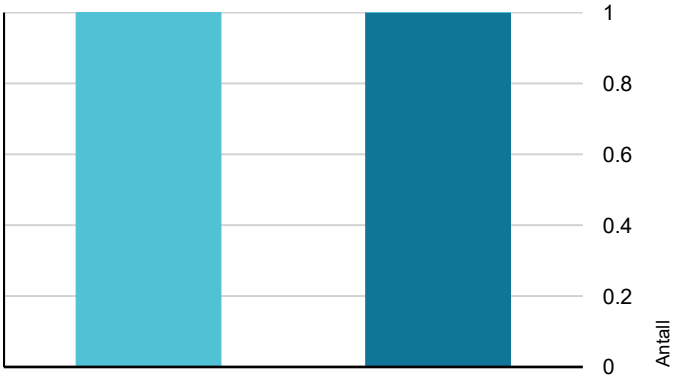
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1983	Ombygging	Loftsarealer bygget om til leiligheter iht plan og bygg saksnummer 198350044. Forhold videre rundt dette er ikke undersøkt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med undertak av panel.

–

Takkonstruksjon vurderes som fellesdel, men kommenteres likevel her.

–

Stedvis lite isolasjon spesielt over spottekasser.
Det lot seg ikke påvise hvordan eller om det er lufting av takkonstruksjonen ved inspeksjon fra kaldtloft. Om konstruksjonen ikke er luftet bør det anlegges for å unngå videre skader i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Hovedsakelig takvinduer av typen Velux i boligen. Innvendig solavskjerming på flere av vinduene.
Malte trevinduer med både 2- og 3 lags vinduer på bad, stue og mot terrasse.
Vinduer i stue og på bad er fra 1983. Nytt glass i 2015 på vindu mot terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu på bad mangler barnesikring.
Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, malingsavflassing, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.
Takvinduer fra Velux har, sammenlignet med vanlige fasadevinduer, en forventet kortere levetid, og tilstandsgrad er derfor vurdert i forhold til alder grunnet manglende tilkomst for kontroll og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu i byggverk der barn kan oppholde seg skal ha barnesikring fra og med andre etasje. Tiltak vil være å ettermontere sikring.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er innadslående.

Malt rømningsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er utadslående.

Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags isolerglass, produsert i 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene samt mangler enkelte steder.
Svellelist er malt over.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vindu/dør tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering samt brannkrav.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrukket takterrasse med flislagt gulv.
Malt panel og malt mur på vegger og rekkverk.
Veggmontert lampe, varmelampe og utstikkontakt samt terrassemarkise.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,12 m.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble lagt nye fliser og membran i 2007. Membran og slukløsning ligger skjult i konstruksjonen og er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er svikt i oppheng/panel for markise.
Markisen kan ikke tas ut da den kolliderer i taknedløp.
Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.
Malingsavflassing på murvegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser ved vindu/panel for å avdekke om det er videre skade på underliggende konstruksjoner.
Normalt vedlikehold og utbedringer av avvik må påregnes.
Selger opplyser at rehabilitering er styrets ansvar.

–

Kostnadsestimat er basert på selve undersøkelsen av råteskaden og ikke evt utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Mørke 30x60cm fliser i entré og på kjøkkenet/gang.
En- stavs parkettgulv i stuen og spisestue.
Lyst parkettgulv på soverom.
Gulvvarme i flere rom.
Malte slette veggflater.
Malte slette takflater med synlige takbjelker og stedvis innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen på det høyeste er målt til ca 3,70 m og ca 3,66 m på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fliser med bom/hulrom under samt manglende fugemasse enkelte steder.
Ellers normalt bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene fungerer med dagens avvik, men er utsatt for skader mm ved harde støt og jevnlig slitasje samt at disse kan løsne på sikt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med trolig stubbloftsleire.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm på hovedsoverom og kjøkken, ca 12 mm på gjesterom, ca 28 mm i stuen samt ca 40 mm i spisestuen.

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

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater er ikke hensyntatt.
Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp og peis med innsats i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert.
Selger har fremvist dokumentasjon fra kontroll av pipeløp i 2015.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Diverse skap og garderobeskap i leiligheten.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Flislagt gjestebad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant med to-greps armatur og gulvstående klosett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2002 og at det ble lagt nye gulvfliser i 2007. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er normal til liten bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Hvite 20x20cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav på min 25 mm som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servant med to-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen, uten å påvise unormale forhold.



LOFTSETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Selger opplyser at badet ble pusset opp i 2011 av selger sønn som tidligere eide leiligheten. Det foreligger begrenset med dokumentasjon på byggingen av badet. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

LOFTSETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beige fliser i forskjellige størrelser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett skråtak med innfelte downlights.

LOFTSETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beige 60x60cm fliser på gulvet.
Mindre mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav på 25 mm som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFTSETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med vannlås.
Hjelpesluk i plast i dusjsonen.
Dels synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon og mulighet for kontroll av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.





LOFTSETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med svingbar dusjvegg og integrert dusjbatteri med både hånd - og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innmurt badekar med både kran og hånddusj.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

LOFTSETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen, uten å påvise unormale forhold.





LOFTSETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom med varmekabler, veggmontert servantinnredning, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at vaskerommet ble pusset opp i 2002 og at det ble lagt nye gulvfliser i 2007. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Både mørke 10x10cm og hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett skråtak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre riss i mykfuge mellom vegg og gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Både hvite og mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav på 25 mm som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og to-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt stikktakning i bunnsvill fra tilstøtende rom via luke uten å påvise unormale forhold.

–

Det ble observert plast i veggen. Bruk av plast på vegger på våtrom bør kun brukes ved riktig bruk av smøremembran slik at det ikke oppstår fukt i mellom to dampsjikt.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite folierte grepsfrie fronter. Heltre benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Bosch, vinskjøleskap fra Norcool, stekeovn og platetopp fra Siemens samt veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for kjøl/frys.

Noen bruksmerker på innredning.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av både kobber og rør i rør.
Fordelerskap og stoppekraner plassert forskjellig i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av røropplegg av eldre opprinnelse. Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Videre foreligger det begrenset dokumentasjon på selve utførelsen av røropplegget i sin helhet i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Grunnet manglende dokumentasjon vil det kunne være usikkerhet tilknyttet røropplegget. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Vannfordelerskap for vaskerom.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap for gjestebad.



Vannfordelerskap for bad.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsprinsippet i leiligheten er basert på mekanisk avtrekk via våtrom og tilluft via ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.

TG 1 Varmtvannstank

Liggende varmtvannstank på 200L fra 2012 er plassert på kaldtloft.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Om tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.



Andre installasjoner

Digital dørcallinganlegg fra Defigo.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten med panelovner, varmefolie og varmekabler på badet.

–

For varmekabler og elektrisk oppvarming er dette kun en enkel beskrivelse, og ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i felles loftsgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikring er plassert i felles tavle.
Det er 15 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Deler av anlegget oppgradert i 2010-2012.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, Arkel AS og Erik Holmen Elektroinstallatør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se samsvarserklæring for beskrivelse.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Siste kontroll utført i 24.05.2024.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Eldre halogenspotter/downlights er utsatt for varmegang og bør skiftes til LED.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

_

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

_

Husk at plasseringer for røykvarsler er viktig for at de skal fungere slik som tiltenkt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

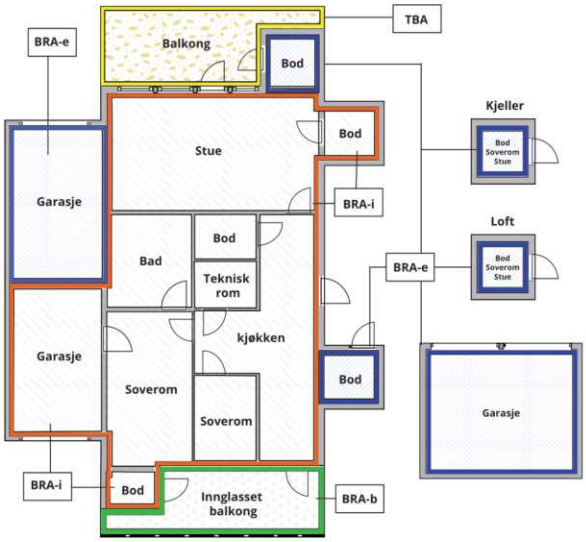
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	120			120	12	38	158
Kjellerbod		19		19			19
SUM	**120**	**19**			**12**	**38**	**177**
SUM BRA	**139**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, bad 2, vaskerom, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, spisestue		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Utgang til nordvest-vendt terrasse på ca 11,8 m2 fra kjøkkenet.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 4,2 m2 (grunnet skråtak er denne boden ikke målbar) samt en kjellerbod på ca 19 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har mange skjeve vegger, skråtak og få vegger som står 90 grader på hverandre. Arealet er derfor vanskelig å måle og enkelte vegger/vinkler er skjønnsmessig vurdert som kan utgjøre mindre arealavvik. Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er ombygget noe innvendig med endring av lettvegger og utvidelse av bad/vaskerom. Vurderes som ikke søknadspliktige tiltak.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	120	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Sissel Bye Ytteborg	Rekvirent
26.11.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Sissel Bye Ytteborg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	390		18	752 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Riddervolds gate 12

Hjemmelshaver
Ytteborg Sissel Bye

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Riddervolds gate 12	1690 / 19606	NORIAN	980961117

Felles formue
Kr. 35 001 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 13 258 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Riddervolds gate 12 i Bydel Frogner.
Loftsleilighet innredet med to soverom, to bad og vaskerom, stue, spisestue og kjøkken med utgang til terrasse. Leiligheten har en populær og sentral beliggenhet på Frogner med det meste av servicetilbud samt buss og bytrikk i umiddelbar nærhet. Kort gange til blant annet Sollie plass, Aker brygge/Tjuvholmen, Majorstuen/Hegdehaugsveien, Vestkanttorvet og flere parkområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 752 m².

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 8171,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, kabel-tv/internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78914883			

Kommentar
Sameiet har egen byggforsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025	Oversendt per epost etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.12.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	26.11.2024	Faktura fra rørlegger datert 31.10.2024. Plugget vann til kjøleskap. Skiftet kjøkkenbatteri og montering av waterguard.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	26.11.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	26.11.2024	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.11.2024	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Faktura fra glassmester	26.11.2024	Faktura fra glassmester datert 27.11.2015	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse av arbeider ved oppussing	26.11.2024	Beskrivelse av arbeider ved oppussing fra 2011/2012.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2025	
2	03.02.2025	
3	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JE7155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

V E D T E K T E R
for
SAMEIET RIDDERVOLDSGATE 12

Sist endret i sameiermøte 02.03.2009

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet navn er Sameiet Riddervoldsgate 12 med forretningskontor i Oslo.

Sameiets formål er ivaretakelse av alle fellesfunksjoner vedrørende de 18 eierseksjoner under adresse Riddervoldsgate 12, gnr. 213, bnr. 390 i Oslo.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 2

DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved bortleie, salg eller pantsettelse. Melding må dog sendes forretningsfører når salg eller bortleie finner sted.

Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

§ 3

BENYTTELSE OG HUSORDEN

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Boligseksjonene skal kun anvendes til boligformål.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt eller slik at det er til unødig eller urimelig sjenanse for brukerne av andre seksjoner.

Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved fremleie og overdragelse av leilighet eller forrretningslokale å gjøre leietaker/kjøper kjent med disse. Det presiseres at butikkene selv må besørge og bekoste renovasjon.

§ 4

MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse samt til dekning av eventuell andel av fellesomkostninger m v kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett, stor kr 10 000,-, med prioritet etter 85% av godkjent lånetakst på seksjonen.

I tillegg har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet med et beløp inntil folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

§ 5

SAMEIERMØTER

a) Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Deltakere i sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

b) Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av de saker som ønskes behandlet.

For at forslag som nevnt i e, annet og tredje ledd, skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

c) INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), tredje ledd, gjelder tilsvarende.

d) OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre med varamedlem samt revisor.

Det ordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst èn av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

e) SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiemøtet med alminnelig flertall blant de fremmøtte sameiere.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameiere.

f) UGILDHET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6

STYRET

a) Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være styreleder.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

b) INNKALLING TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

c) STYREMØTER

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d) STYRETS KOMPETANSE M. V.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på samiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 5 e) representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flerer styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

e) UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

f) REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7

FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere etter størrelsen på sameierbrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Styret fastsetter à kontobeløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgifter og som skal innbetales månedlig til forretningsfører eller den han måtte utpeke.

Styrets leder og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet.

§ 8

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til bod i fellesarealet tilnærmet slik at det totale bodvolumet følger seksjonens eierbrøk i sameiet. Fellesarealet/bodfordelingen skal til enhver tid være slik fordelingslisten viser vedlagt som del av disse vedtektene.

§ 9

I seksjoner med opprinnelige stigerør må disse skiftes ved renovering av kjøkken/bad samtidig som membran og sluk skiftes.

§ 10

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 så langt loven ikke uttrykkelig og lovlig er fraveket i disse vedtekter.

Vedlegg 1

Spesifisering av lofts- og kjellerboder med eksklusiv bruksrett fordelt per seksjon

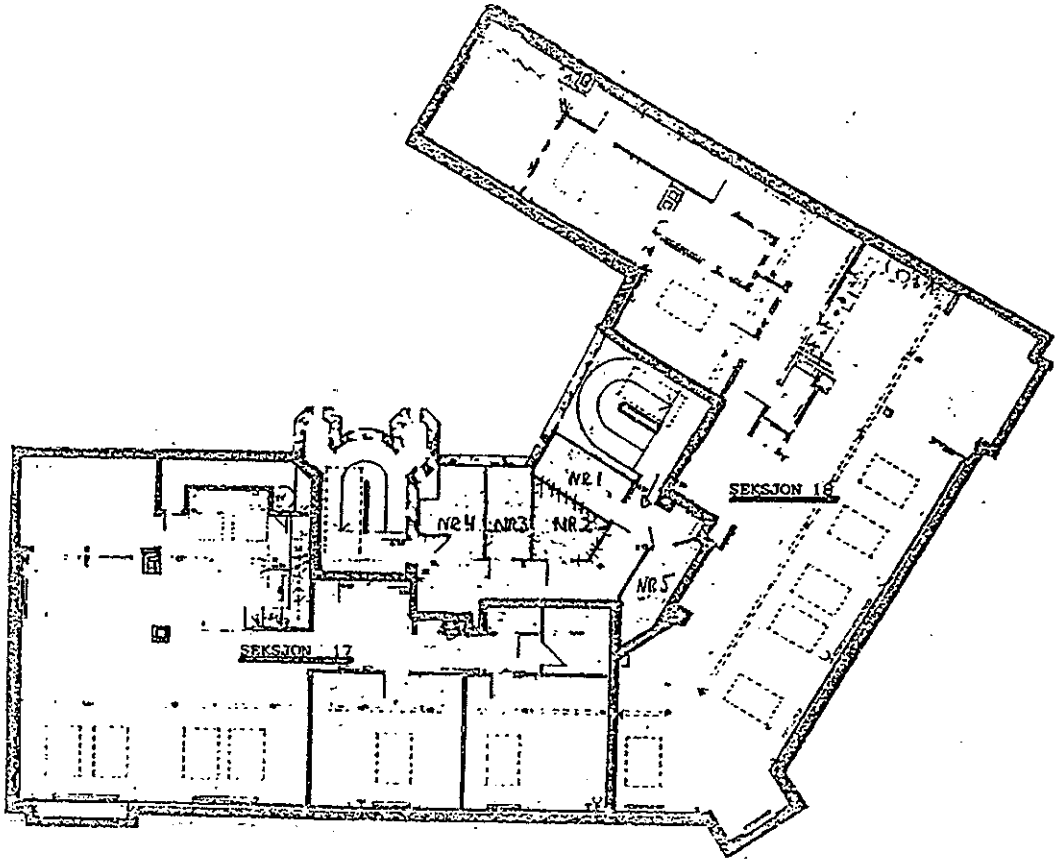
Seksjonsnummer	**Eierandel**[1] Eierindeks	**Tildelte boder** Bodnummer[2]	**Bodvolum** Kubikkmeter
1	332	K24	5,5
2	505	K18	9,0
3	1 713	K11, K12, K13	120,0
4	256	K16	3,0
5	676	K25	33,0
6	381	-	-
7	1 107	K22, K23	18,5
8	1 635	K1	28,0
9	1 439	K9, K17	28,0
10	1 107	K14	19,0
11	1 635	K7, K8	28,0
12	1 439	K10, L4	25,0
12	1 080	K15	18,0
14+15	1 672	K6, L5	28,0
16	1 439	K19, K20,K21,L2	25,0
17	1 500	K5	25,0
18	1 690	K4, L3	28,0
Sameiet v/ styret[3]		L1, K2, K3	20,0

[1] Eierbrøken fremkommer ved å dele oppgitt tall med totalsummen 19 606
[2] Bodnumrene refererer seg til vedlagte kart
[3] Boder uten eksklusiv bruksrett som forvaltes av styret

Merk: Det generelle prinsippet for fordelingen er fraveket for seksjonene 3, 4, 5 og 6 av juridisk-historiske årsaker.

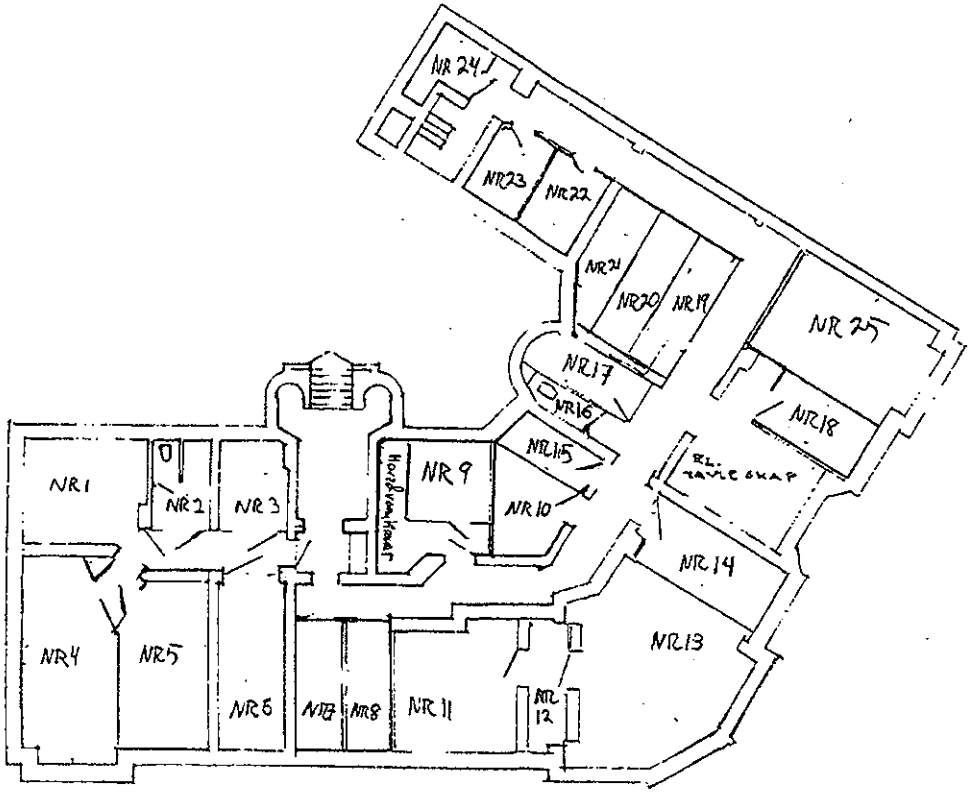
Figur 3

KART OVER FELLESAREALER PÅ LOFTET I RIDDERVOLDSGATE 12



Figur 4

KART OVER FELLESAREALER I KJELLEREN I RIDDERVOLDSGATE 12



Merk. Tegningen er *ikke* tegnet til skala

Fram Eiendomsmegling AS
Nordre Sætrevei 4
3475SÆTRE

Deres ref.: 120/3005561/92-24-0628 Skovveien 29F
Vår ref.: 649-1-18/9466
Dato: 20.01.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Riddervolds Gate 12.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Riddervolds Gate 12**
Organisasjonsnummer:	980961117
Gårds- og bruksnummer:	213 / 390
Seksjons-/andelsnummer:	18
Adresse:	Skovveien 29F, 0257 OSLO
Eier/medeier:	Bye Ytteborg, Sissel

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV/Internett	622,00
Felleskostnader	7 549,36
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 8 171,36**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 13 258**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 35 001

Se siste ligningsopplysninger per 31.12.2024 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Riddervolds Gate 12 har ingen lån per 20.01.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei, klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei. Melding om bortleie eller salg må meldes til forretningsfører.
Utleie:	Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved bortleie, salg eller pantsettelse. Melding må sendes til forretningsfører ved bortleie. Ref. vedtektene.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 78914883
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt.
Internett/TV:	Kollektiv bredbåndsavtale med Global Connect. Fiber innlagt i 2025.
Vedlikeholdshistorikk:	Vennligst ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
Nøkler:	Bestilles ved å kontakte styret.
Skilt:	Bestilles ved å kontakte styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 20.01.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Richard Raae
Epost:	sameiet-riddervolds-gate-12@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Innkalling

til ordinært årsmøte 2024

Sameiet Riddervoldsgate 12

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på www.bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
  Bori BBL fusjonerte med Sebra Forvaltning AS i 2023 og er dermed sameiets forretningsfører.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Riddervoldsgate 12 avholdes torsdag 25.april 2024 kl.18.
Sted: Riddervoldsgate 12 i leilighet til Sissel Ytteborg i styret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023
Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Styret foreslår overføring av årets overskudd kr 19 986 til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER
A) Styrehonorar, forslag om kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av et styremedlem for 2 år.
- B) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 16.04.2024
Styret i Sameiet Riddervolds gate 12

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med ved navneopptelling ved møtets start.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 08.06.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Richard Raae	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Karl Erik Haug	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Sissel Ytterborg	2022-2024 (2år)
Varamedlem:	Mari Lye	2022-2024 (2år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 18 seksjoner. 12 Bolig seksjoner og 6 Næringsseksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 213 Bruksnr. 390 i bydel 5 Frogner i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 980 961 117

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmester og renholdsavtale med Zlarks Vinduspuss S Zscharnack.
Org.nr: 970350128. Vaktmester kan kontaktes på telefon: 41307668 eller epost:
stefan@zscharnack.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia med kundenummer 90991586.
Spørsmål som gjelder Kabel-tv / bredbånd rettes til Telia på www.telia.no.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78914883.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige for 2022 på kr 16 230.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2023

I tillegg til rutinemessige saker, såsom å finne løsninger på uønsket/ukjent søppel i bakgård, fortløpende fjerning av is fra tak o.l, har styret i 2023 vært beskjeftiget med Oslo kommune, VAVs (vann- og avløp), pålegg om rehabilitering av hovedavløpsrør tilkoblet det offentlige avløpsnettet. Dette har vært en tidkrevende prosess. Delvis på grunn av manglende kapasitet hos leverandør, og delvis på grunn av forvirring internt i VAV om spesifikasjon gjeldende krav til rehabilitering og dokumentasjon. Arbeidet ble til slutt godkjent innen siste frist som var satt til desember.
Videre har man i 2023 skiftet kuleventiler til stoppekraner som befinner seg i kjeller.
Styret har etter pålegg fra siste årsmøte innhentet tilbud på forretningsførsel, og har valgt å inngå avtale med Norian Regnskap AS. Denne avtale trer i kraft 1/6-2024.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2023 var totalt kr 1 002 079. Dette er 19 986 kroner høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økt kostnad TV/internett på felleskostnadene fra mars 2023 som viderefaktureres seksjonseierne og derfor også fremkommer som inntekter.

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 979 329. Dette er kr 112 889 høyere enn budsjett. Hovedårsaken til avviket skyldes høyere kostnader for vedlikehold og forsikring enn antatt da budsjettet ble satt.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt resultat på kr 39 720.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Ellers vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.
Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 56 206.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10 %.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften økes med 8 % i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 20% i 2024.
Feie- og tilsynsavgift er satt til kr 1 000 for 2024.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Årsberetning og årsregnskap er digitalt signert av styret.

Oslo, 04.04.2024

Styret
i
Sameiet Riddervoldsgate 12

Richard Raae	Karl Erik Haug	Sissel Ytterborg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Riddervolds Gate 12

2023

Sameiet Riddervolds Gate 12

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 002 079	982 093	923 136
Sum inntekter	**2**	**1 002 079**	**982 093**	**923 136**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	34 230	34 230	34 230
Driftskostnader	4	445 308	483 500	407 030
Vedlikeholdskostnader	5	259 860	135 000	281 198
Honorarer	6	72 861	90 700	74 605
Forsikringer	7	154 692	83 260	144 731
Andre kostnader	8	12 379	39 750	25 564
Sum kostnader		**979 329**	**866 440**	**967 358**
Driftsresultat		**22 749**	**115 653**	**-44 222**
Finansinntekter	9	16 971	0	17 143
Sum finansinnt.- og kostnader		**16 971**	**0**	**17 143**
Resultat		**39 720**	**115 653**	**-27 079**

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		5 965	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		95 934	87 495
Bank	10	340 539	315 291
Sum omløpsmidler		**442 437**	**402 787**
Sum eiendeler		**442 437**	**402 787**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital	**11**		
Egenkapital		417 747	378 026
Sum egenkapital		**417 747**	**378 026**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		8 461	10 213
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 765	0
Annen kortsiktig gjeld		6 464	14 547
Sum kortsiktig gjeld		**24 691**	**24 760**
Sum gjeld og egenkapital		**442 437**	**402 787**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		442 437	402 787
Kortsiktig gjeld		24 691	24 760
Sum Arbeidskapital		**417 747**	**378 026**

Oslo, 15.03.2024
Styret for Sameiet Riddervolds Gate 12

Richard Raae/s/ Styrets leder	Karl Erik Haug/s/ Styremedlem	Sissel Ytteborg/s/ Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	920 481
Tv, bredbånd	81 598
Sum inntekter	**1 002 079**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	222 409
Vaktmestertjeneste	43 985
Snøbrøyting	425
Strøm/nettleie	33 863
Renhold	47 540
Matteleie	8 380
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	5 989
Tv, bredbånd	82 717
Sum driftskostnader	**445 308**

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	36 951
Skadedyrkontroll	9 635

Vedlikehold uteanlegg	6 188
Vedlikehold VVS	111 709
Vedlikehold ventilasjon	3 750
Vedlikehold elektrisk anlegg	47 875
Vedlikehold brannvernanlegg	17 724
Porttelefonanlegg	26 028
Sum vedlikeholdskostnader	**259 860**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	65 730
Revisjonshonorar	4 500
Andre honorar	2 631
Sum honorarer	**72 861**

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	154 692
Sum forsikring	**154 692**

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	8 235
Kontingenter	1 990
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	954
Sum andre kostnader	**12 379**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	741
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 230
Sum finansinntekter	**16 971**

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	340 539
Sum bankinnskudd	**340 539**

Note 11 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	378 026	39 720	417 747
Sum egenkapital	**378 026**	**39 720**	**417 747**

Sameiet Riddervolds Gate 12

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 042 036	1 002 079	982 093	923 136
Sum inntekter	**1 042 036**	**1 002 079**	**982 093**	**923 136**
Kostnader:				
Lønnskostnader	34 230	34 230	34 230	34 230
Driftskostnader	507 500	445 308	483 500	407 030
Vedlikeholdskostnader	145 000	259 860	135 000	281 198
Honorarer	94 000	72 861	90 700	74 605
Forsikringer	175 000	154 692	83 260	144 731
Andre kostnader	30 100	12 379	39 750	25 564
Sum kostnader	**985 830**	**979 329**	**866 440**	**967 358**
Driftsresultat	**56 206**	**22 749**	**115 653**	**-44 222**
Finansinntekter	0	16 971	0	17 143
Sum finansinnt.- og kostnader	**0**	**16 971**	**0**	**17 143**
Resultat	**56 206**	**39 720**	**115 653**	**-27 079**

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Riddervolds Gate 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Riddervolds Gate 12 som viser et overskudd på NOK 39 720. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
18.03.2024

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.

Lillestrøm, 18. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/18/2024 19:10:20

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Riddervoldsgate 12 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

Ta vare på heftet

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.

bori

bori
UTBYGGING

bori
UTLEIEMEGLER

Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no

Sameiet Riddervolds Gate 12

Protokoll for ordinært årsmøte 25.04.2024

Sted: Riddervoldsgate 12
7 av 18 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
D) Godkjenning av møteinnkallingen.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> Ellen Kåsine, Bori BBL, velges til møteleder. Wolf Lorenz og Elisabeth Oraug signerer protokollen sammen med møteleder.
> Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1 002 079 (mot budsjett kr 982 093)
Utgifter: 979 329 (mot budsjett 866 440)

Resultat: 39 720 (mot budsjett 115 653)

Hovedårsaken til avviket skyldes høyere kostnader for vedlikehold og forsikring enn antatt da budsjettet ble satt.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styret foreslår at regnskapet godkjennes og at årets overskudd kr 19 986 overføres til konto for egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår samme beløp som i fjor, kr 30 000.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000

Sak 6: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Sissel Bye Ytteborg Valgt

Totalt antall stemmer: 5

Varamedlem (2 år)

Mari Kristin Sæther Lye enstemmig valgt

Eva Elisabeth Holm Oraug meldte i møtet interesse for å stille som medlem av styret. Oppmøtte stemte i favør for Sissel Ytteborg (med 5 stemmer) som har vært del av styret i flere år og har et godt samarbeid med øvrige medlemmer av styret.

Møtet ble hevet kl 18.23

Oslo, 25. april 2024

Signert av:

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Ellen Kåsine/s/	Wolf Lorenz/s/	Elisabeth Oraug/s/

Etter valget på ordinær generalforsamling 25.04.2024 har styret følgende sammensetning:

Styret:		
Styreleder:	Richard Raae	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Karl Erik Haug	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Sissel Ytterborg	2024-2026 (2år)
Varamedlem:	Mari Lye	2024-2026 (2år)

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET RIDDERVOLDS GATE 12

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for SAMEIET RIDDERVOLDS GATE 12

1. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

2. Orden i fellesområdene

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

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

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

3. Vedlikehold

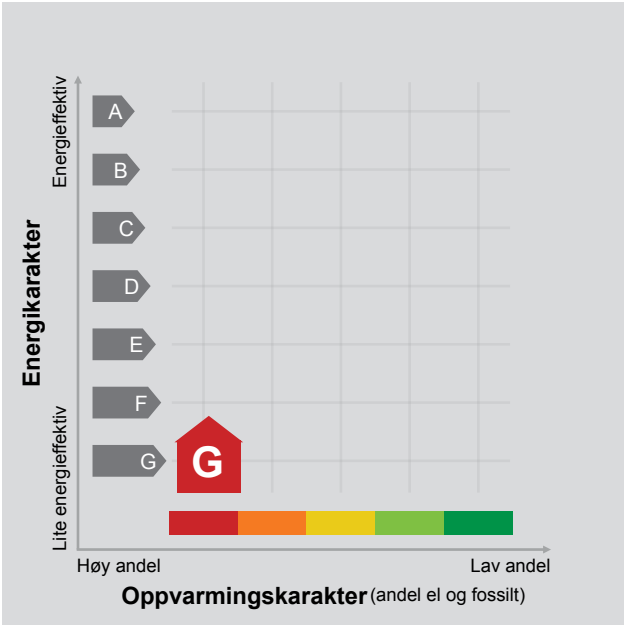
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig stand, herunder sørge for at vannkraner og – avløp er i orden, og at pakninger/kraner/vannklosett blir skiftet når dette er påkrevet.
I hver leilighet skal det forefinnes godkjent brannslukningsapparat og være installert røykvarsler slik det nå er bestemt av myndighetene.
Beboere plikter å holde forskriftsmessig skilt på postkasser og ringetablå. Vaktmester vil være behjelpelig med dette.
Ved skader/lekkasjer etc. som ligger innenfor sameiets ansvarsområde, skal styret kontaktes før reparasjoner utføres.

4. Meldinger til beboerne

E-post anses som gyldig formidlingsform av beskjeder i sameiet. Det er den enkelte andelseiers plikt å påse at styret til enhver tid har en fungerende e-postadresse til hver enkelt eier.

ENERGIATTEST

Adresse	Riddervolds gate 12
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	390
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80513038
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-74891
Dato	03.02.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1983
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

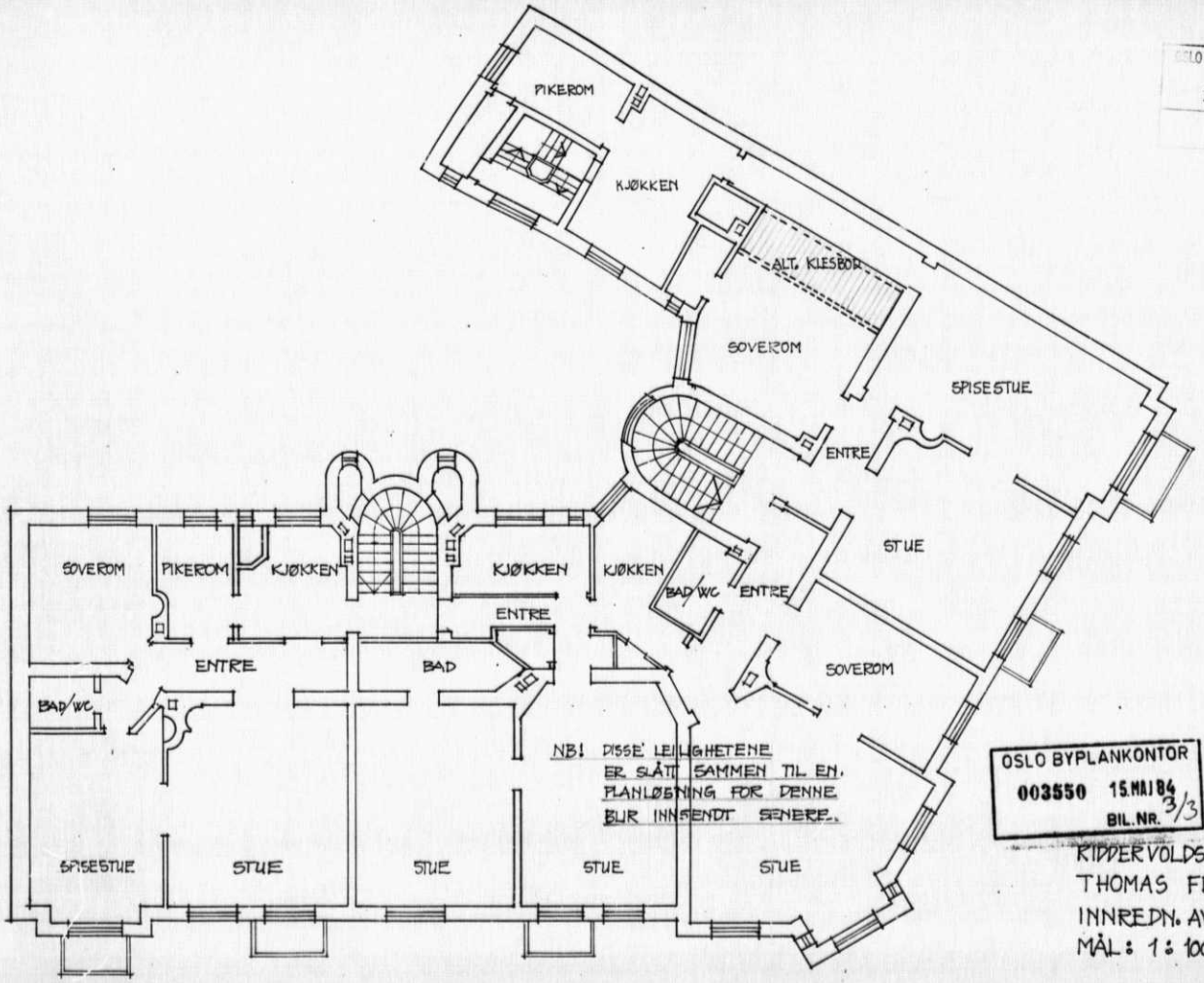
Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



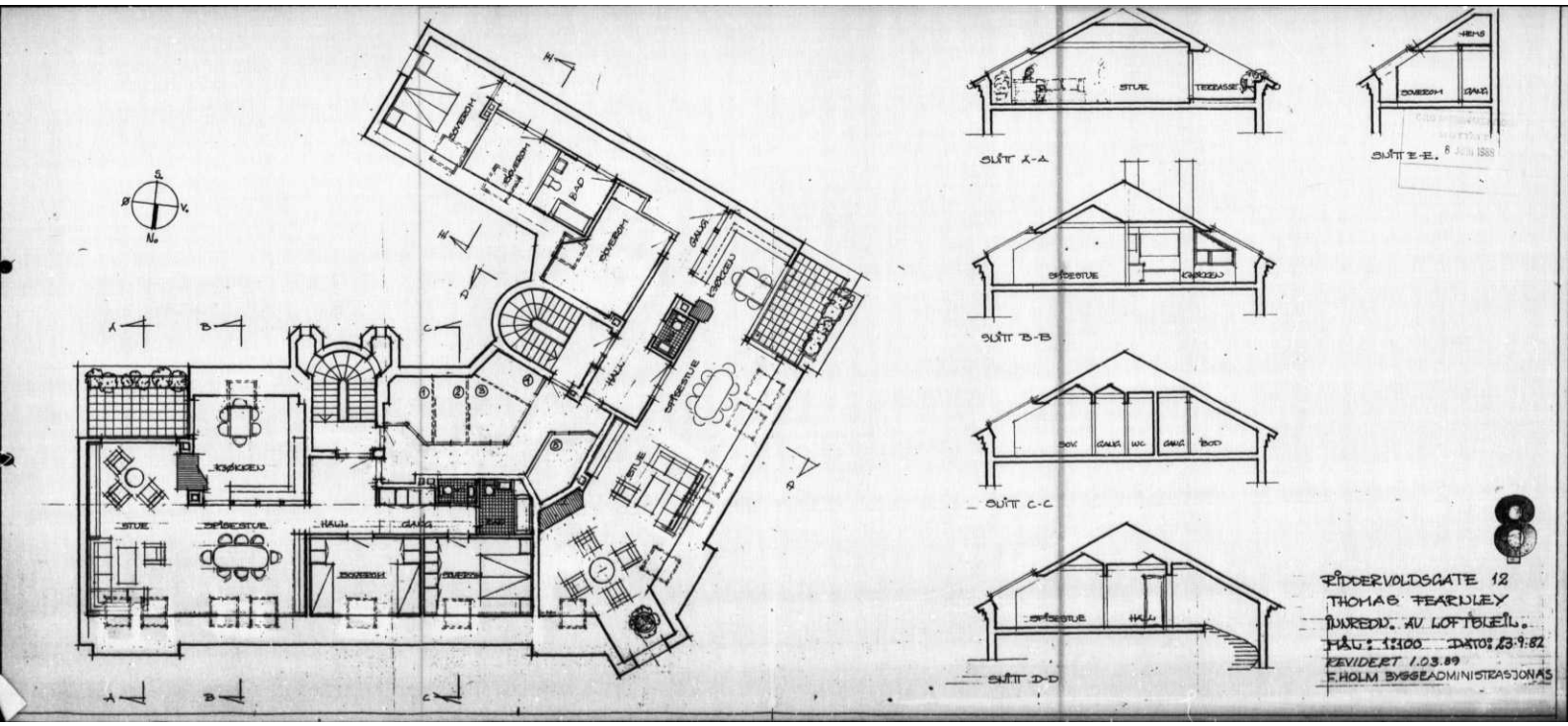
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11-02-1983

OSLO BYPLANKONTOR
003550 15.MAI 84
BIL.NR. 3/3

EKSISTERENDE PLAN AV 4. ETG.

KRISTIANSGATE 12.
THOMAS FEARNLEY
INNREDN. AV LOFTSLEIL.
MÅL: 1:100 DATO: 4.02.83

asplan


SNITT A-A
SNITT E-E.
SNITT B-B
SNITT C-C
SNITT D-D
8
RÅDERVOLDSGATE 12
THOMAS FEARNLEY
TEGNET AV LOFTSKEIL.
MÅL: 1:100 DATO: 23.9.82
REVIDERT 1.03.89
F.HOLM BYGGEADMINISTRASJONAS

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Riddervolds gate 12	Gnr.213, bnr.390	83/103

Byggherre

Anne M. Fearnley
Riddervolds gt. 12

0258 OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Lasse A. Næss
c/o Reidar Granheim
Torsrudvn. 8

2200 KONGSVINGER

LOS/tfn
Dato 26.11.1991

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

For bygningssjefen

Leif O. Solheim
Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

Gjenpart:
Odd Gunneriussen,
Protonvn. 29, 0690 OSLO.

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

ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Finn Kleiva siv. ark.
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Dato: 30.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201111009-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RIDDERVOLDS GATE 12	Eiendom:	213/390
Tiltakshaver:	Kristian Julius Ytteborg	Adresse:	Riddervolds gate 12, 0258 OSLO
Søker:	Finn Kleiva siv. ark.	Adresse:	Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RIDDERVOLDS GATE 12

Jamfør plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest datert 30.11.2011, mottatt 19.01.2012 med senere tillegg mottatt 30.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2012 av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til: Kristian Julius Ytteborg, Riddervolds gate 12, 0258 OSLO, kjy@platoumarkets.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 26.01.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201516379-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RIDDERVOLDS GATE 12	Eiendom:	213/390/0/0
Tiltakshaver:	MARI LYE	Adresse:	RIDDERVOLDS GATE 12, 0258 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Riddervolds gate 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MARI LYE, RIDDERVOLDS GATE 12, 0258 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline B. Olsen
RIDDERVOLDS GATE 12

Dato: 20.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503065
8216560

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 390

Vi viser til bestilling av 20241220 for RIDDERVOLDS GATE 12.

GNR. 213 BNR. 390

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1896.

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

751 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

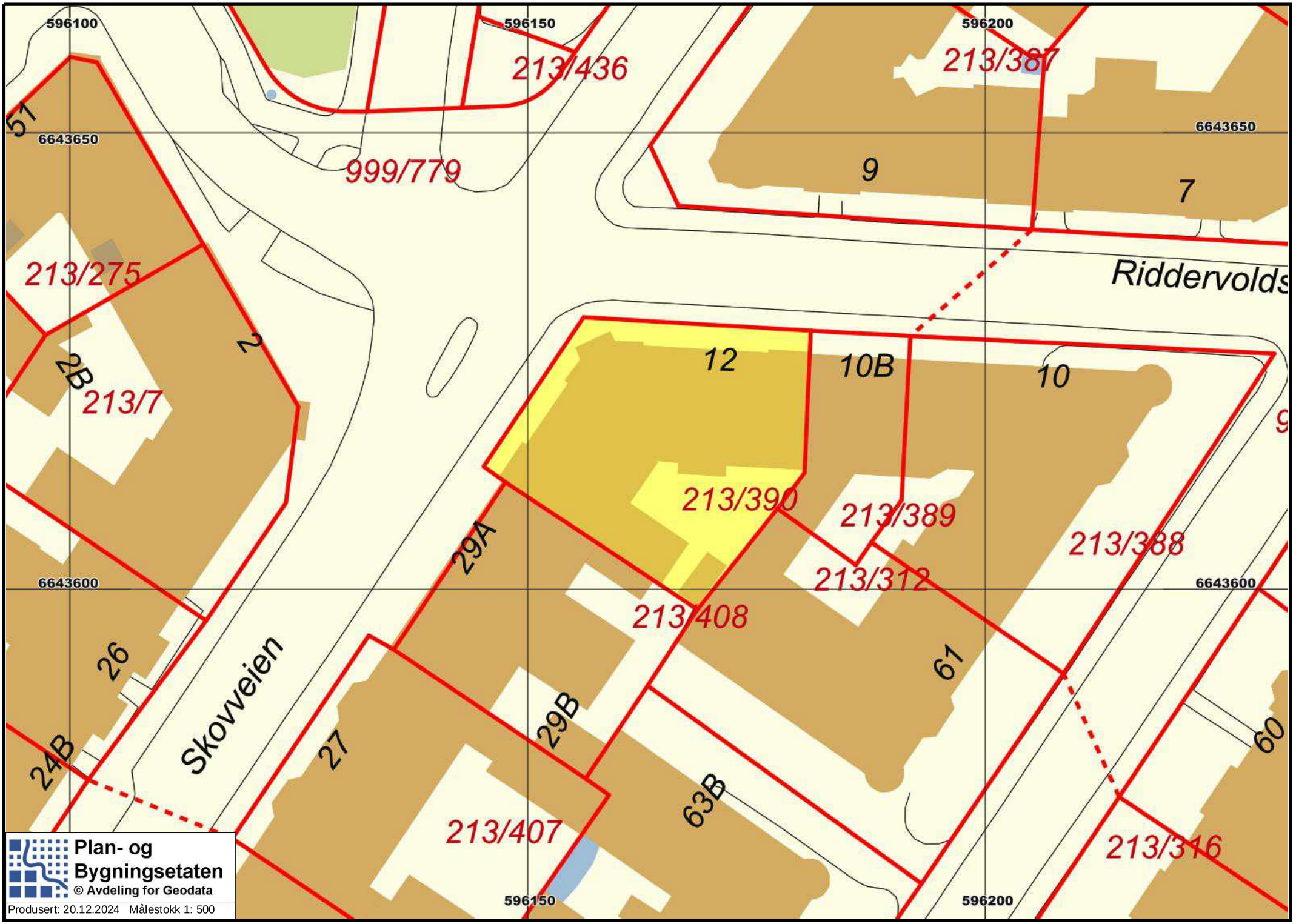
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

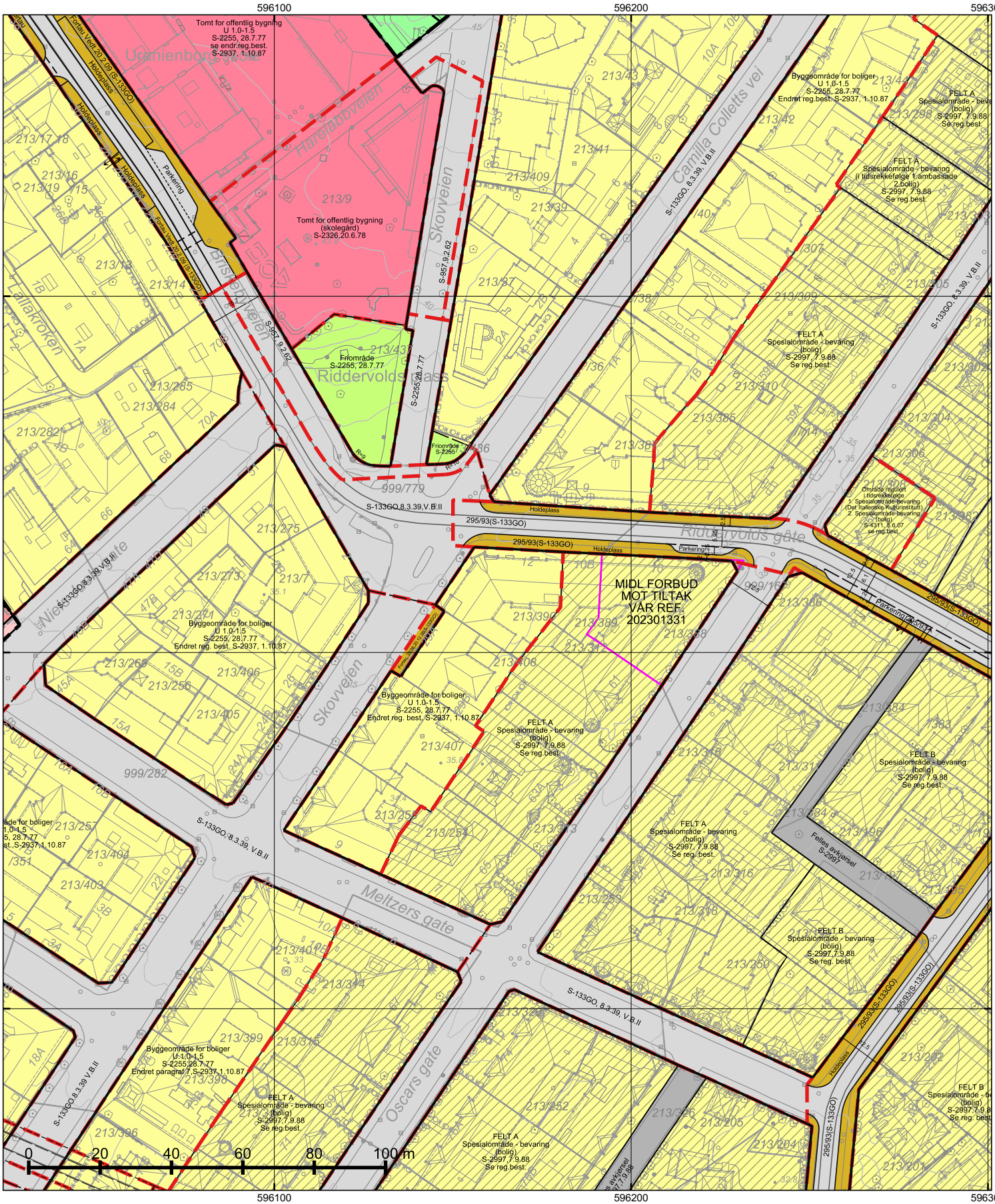
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.12.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.12.2024
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

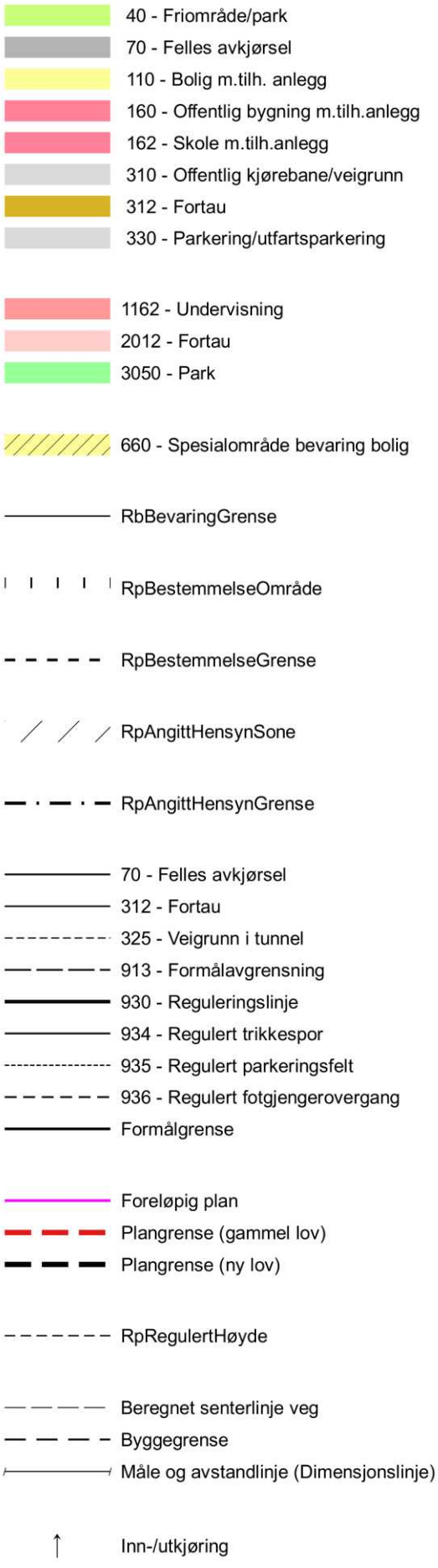
PlottID/Best.nr: 136975/ 86503065
Adresse: RIDDERVOLDS GATE 12
Gnr/Bnr: 213/390

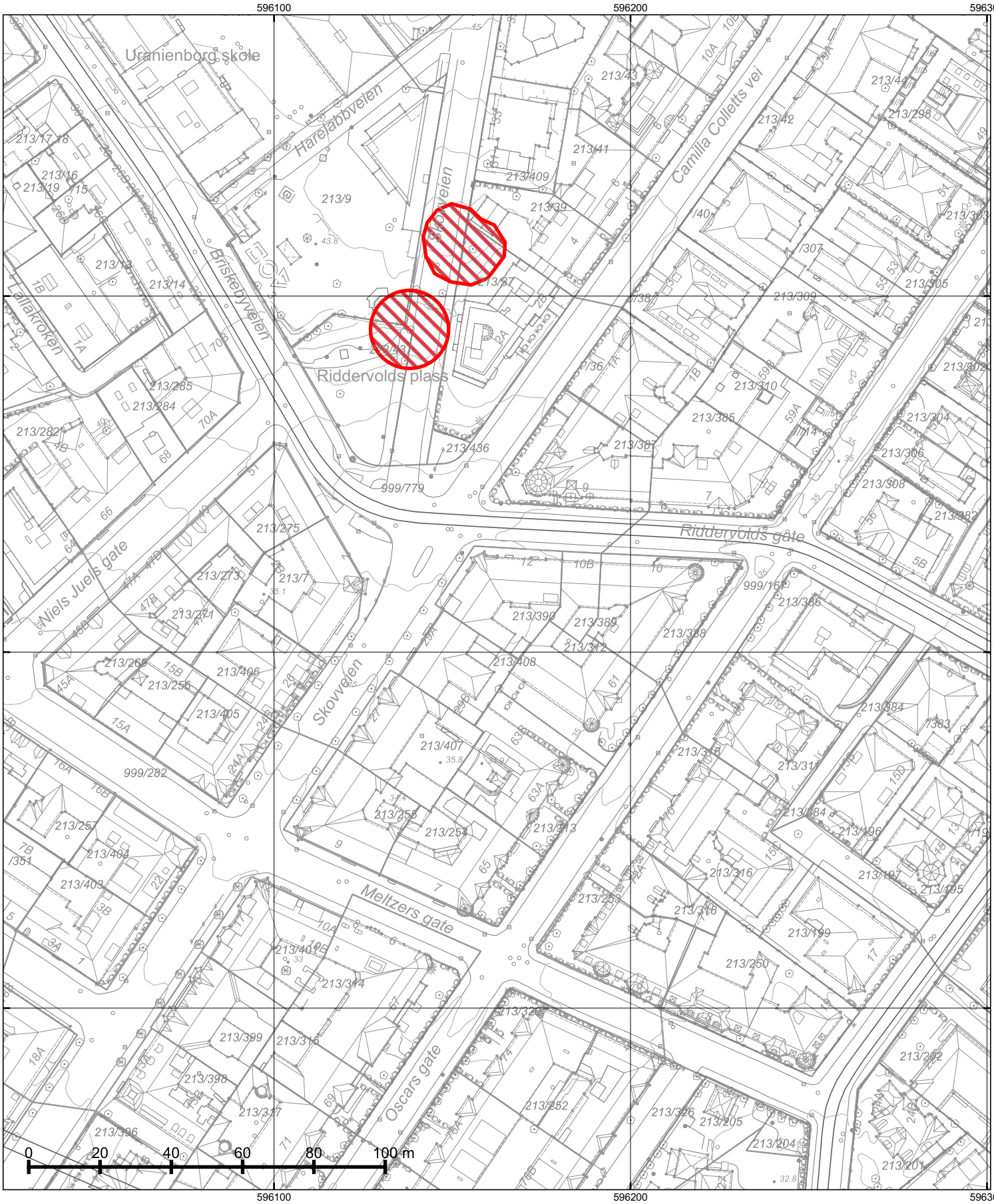
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
Kommentar:

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: 20.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

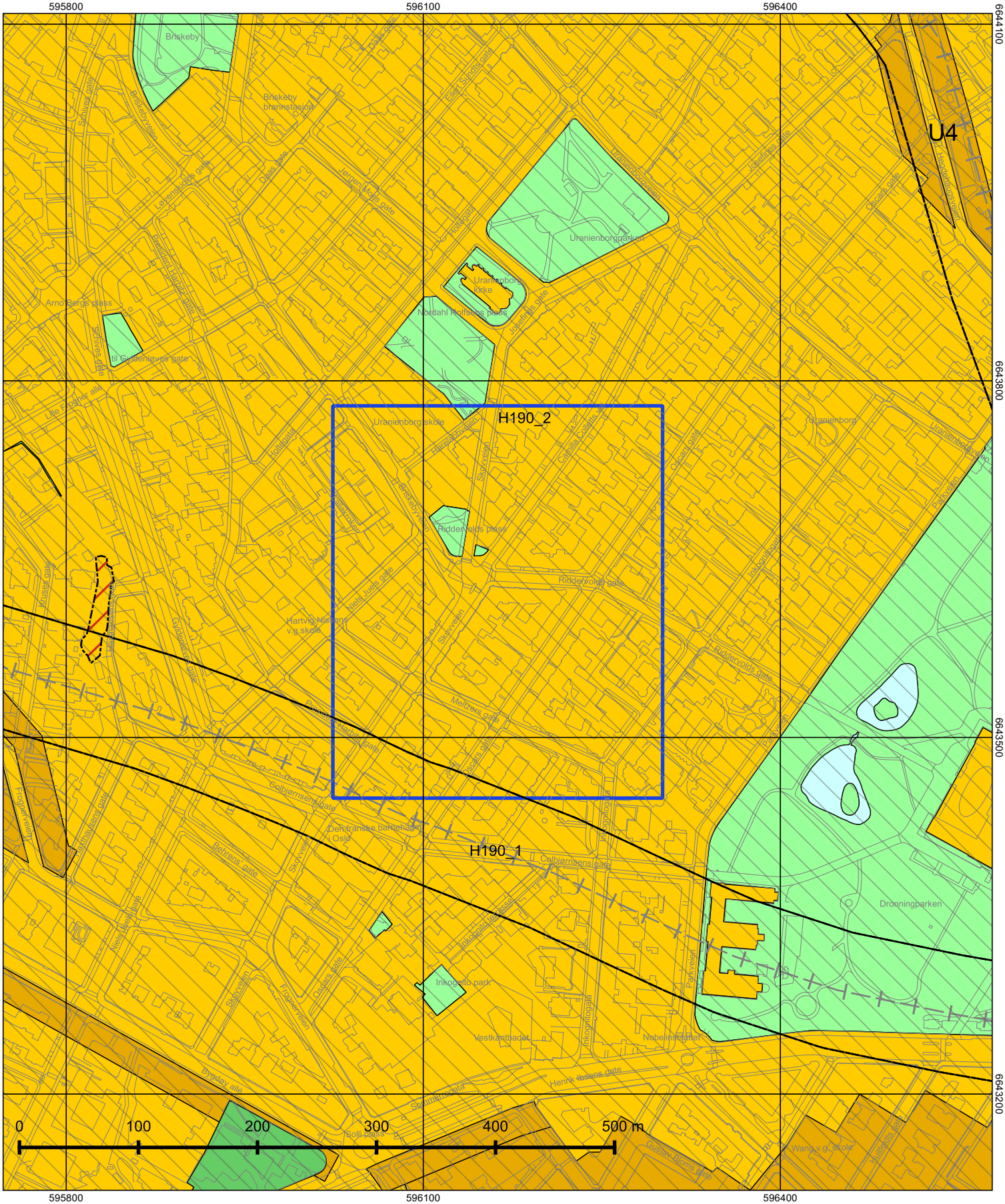
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136975/ 86503065
Adresse: RIDDERVOLDS GATE 12
Gnr/Bnr: 213/390

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136975/86503065
Deres ref.: 15861/

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



Skovveien 29F

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Riddervolds plass Linje 11	1 min 0 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	3 min 0.3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	4 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	2 min
Rema 1000 Briskeby	4 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	13 min
Apotek 1 Skovveien	5 min
Briskeby Vinmonopol	4 min

SPORT

Uranienborg skole	3 min
Inkognito terrasse balløkke	6 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

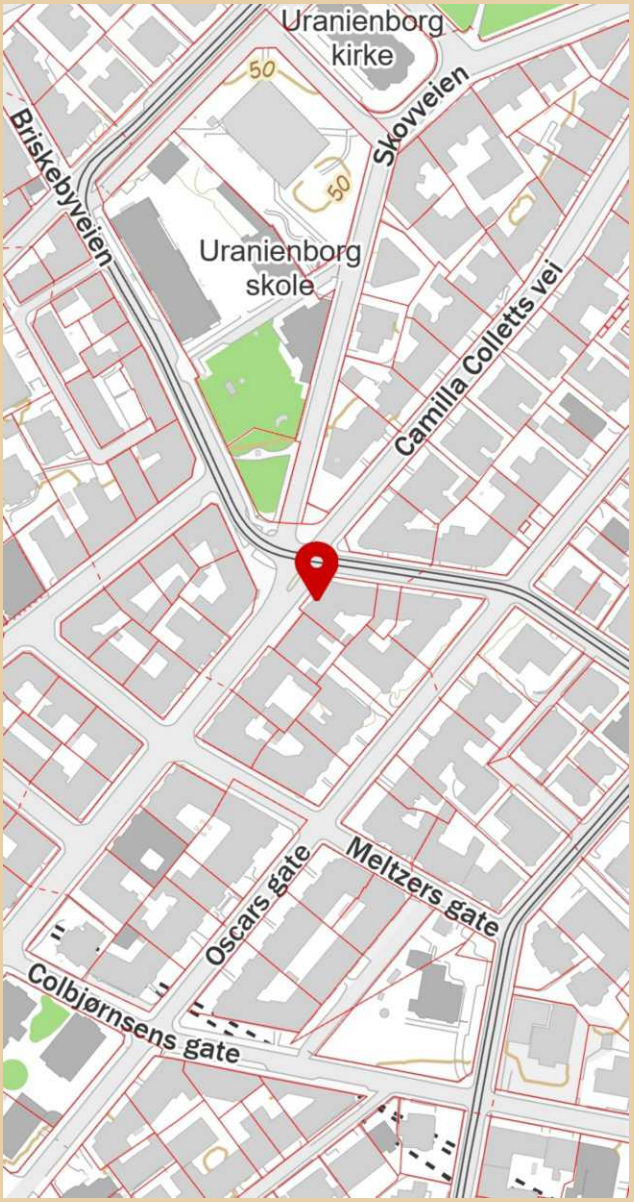
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skovveien 29 F, 0257 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 390, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ida Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 916 49 580

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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