PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KIERSCHOWS GATE 7A

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2025

Ekspedisjonsdokument og tegninger

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kierschows gate 7 A 0462 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1913
BRA:	53 m^2
BRA-i:	45 m^2
Rapportdato:	6.2.2026 (Gyldig til 6.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	11	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Kierschows gate 7 A
0462 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39819

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken	Benkeplater har svellet ved skjøt.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder	Alder på varmtvannsbereder.
Våtrom: Bad - Overflater	Utskifting av dårlige silikonfuger/manglende fugemasse rundt slukrist/trevindu i dusjsone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Alder.
Gulv	Bom bak fliser (entrè/gang).
Vegger	Riss/sprekker/løs puss.
Himling	Riss/sprekker.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Ikke kontrollert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2026

Rapportdato
6.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Erno Veli Juhani Kainulainen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. 02.02.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kierschows gate 7 A, 0462 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	221	Bruksnr:	101	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1913** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Yttervegger oppført i teglstein med pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med båndtekking/takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Felles trapp i betong. Vinduer med isolerglass og trekarmer.

Styrets arbeid mai 2022 - mai 2023: Tak- og piperehabilitering: Prosjektet har pågått siden 2014, og vi er i dag ferdige med 13 av 16 tak. De tre siste takene rehabiliteres i løpet av året, og vi regner med å være helt ferdig vinteren 2023. Taket i Stockfleths gate 52 ble tatt i 2021.

Tomtestørrelse: 29591 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
3. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Entrè/gang, bad, stue, kjøkken og soverom. (Takhøyde ca. 235-280 cm).	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**53**	**45**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2, samt en loftsbod på 3 m2 (gulvareal ca. 6 m2). Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Entredør med furu fylling (B30/38db).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med stubbloftsleire.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 15 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn med underliggende stålplate.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-IU**

Fremlagt dokument opplyser ar det stedlige brann- og feievesen utførte tilsyn 18.08.2025. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Eier opplyser om dårlig trekk noen ganger. Piperehabilitering ble utført i 2021.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, oppvaskmaskin (45 cm), kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2008.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplater har svellet noe ved plateskjøt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør fra 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra 2008 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vanninstallasjoner fra 2008.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system inne i baderomsinnredning. Vannrør fra 2008 har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Montere waterguard med lekkasjestopp på kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Fremlagt dokument opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 12.01.2023. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Varmtvannsbereder er montert i felles rom i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2008 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i regi av sameiet i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Deler av fugemasse mangler rundt slukrist. Deler av silikonfuge ved overgang gulv/vegg i dusjsone er oppsprukket. Uheldig med vindu i dusjsone. Vindu/foringer/gerikter er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger. Etablere nye fuger rundt slukrist. Tiltak for å beskytte vindu mot vannbelastning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 plastsluk er etablert i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Synlig klemt membranløsning i hovedsluk som er etablert under baderomsinnredning. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant. Eier opplyser at det medfølger vaskemaskin som er plassert i felles rom i kjeller. Strømtilførsel er tilkoblet egen måler.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

For eventuell dokumentasjon må sameiet kontaktes.

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: fliser og 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering **TG-2**

Bom bak flere fliser i entrè/gang gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. Riss/sprekker, samt løs puss ved flere vegger gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Himlinger med normal elde og slitasje. Flere riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.16 Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme på bad. Panelovner. Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse
Garderobeskap.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

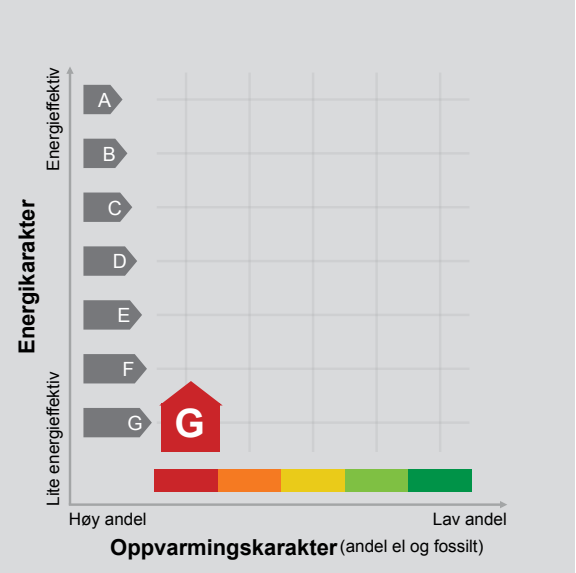
6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Kierschows gate 7A
Postnummer	0462
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80544162
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-233776
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kierschows gate 7A	80544162	H0303	9	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.10.2025

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260039

Selger 1 navn
Erno Veli J Kainulainen

Gateadresse
Kierschows gate 7A

Poststed	Postnr
OSLO	0462

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 306260039

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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

Beskrivelse: Noen ganger dårlig trekk. Tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten 18.8.2025: Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia, kontroll av elektriske anlegg utført den 12.01.2023. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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: Tak- og piperehabilitering i 2021

Arbeid utført av: Jens Peter Lunde AS

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

Document reference: 306260039

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

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

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: 306260039

Tilleggskommentar

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: 306260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erno Kainulainen	dde1cdb7b3f3090c1f782 d8a430ba97f655ed4fc	02.02.2026 12:46:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260039

- 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

Vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Innhold

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL 1

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET 1

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT 1

§ 4 RETT TIL BRUK 2

§ 5 GENERELLE PLIKTER 2

§ 6 ORDENSREGLER 2

§ 7 FELLESKOSTNADER 2

§ 8 FORSIKRING 2

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 3

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD 3

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND 4

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

§ 13 STYRET 4

§ 14 FORRETNINGSFØRER 5

§ 15 ÅRSMØTET 5

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET 5

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 4 RETT TIL BRUK

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

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

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

Samtlige boligseksjoner har kjellerbod og loftsbod til disposisjon.

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

§ 5 GENERELLE PLIKTER

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

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

§ 6 ORDENSREGLER

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8 FORSIKRING

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

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

Skader på sameiets bygningsmasse skal snarest varsles til sameiets forsikringsselskap.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

§ 13 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

§ 15 ÅRSMØTET

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

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

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

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

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

Hver seksjon har en -1- stemme.

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

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

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

Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET

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

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

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

Ordensregler for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Formål

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

Overtredelse

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

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

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

---

1. Egen leilighet

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

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

2. Utleie

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

4. Oppussing og støyende arbeid

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

5. Våtrom og våtromsinstallasjoner

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

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

6. Ventilasjon og luftkvalitet

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

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

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

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

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

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

7. Lufting og banking av tøy

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

8. Vedovn/ildsted

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

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

9. Røykvarslere og varslingsanlegg

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

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

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

10. Dyrehold

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

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

11. Fellesarealer innendørs

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

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

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

12. Fellesarealer utendørs

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

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

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

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

13. Plassering av gjenstander på fellesarealer

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

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

14. Parkering

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

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

15. Røyking

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

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

16. Avfall

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7204

DET RIVERTZSKE SAMEIET

Velkommen til årsmøte i DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Per Christian Rogdar velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr

Sak 7

Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjeldende tekst:

13 STYRET

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

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

Oppdatert tekst med endringer markert:

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

13 STYRET

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

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

Den nye versjonen:

13 STYRET

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

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

Styrets innstilling
Det er styret som fremmer saken.

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

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

Forslag fremmet av:
Øivind Bolstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

Fire kandidater stiller til valg.

Roller og kandidater

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

- Christian Anker

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

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

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

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

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

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

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

- Madeleine Laulund

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

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

- Nina Wikstøl

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

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

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

- Øivind Bolstad

  (f. 1992)

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

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

- Roar Viken

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Udekket tap	0	-13 099 991
Reduksjon udekket tap	108 364	0

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

BALANSE

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

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

Oda Regine Næristorp Christian Anker Per Christian Rogdar

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
LEILIGHETER

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Resultatanalyse 2024
Det Rivertzske Sameiet

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

STYRETS ARBEID

Mai 2024 – mai 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

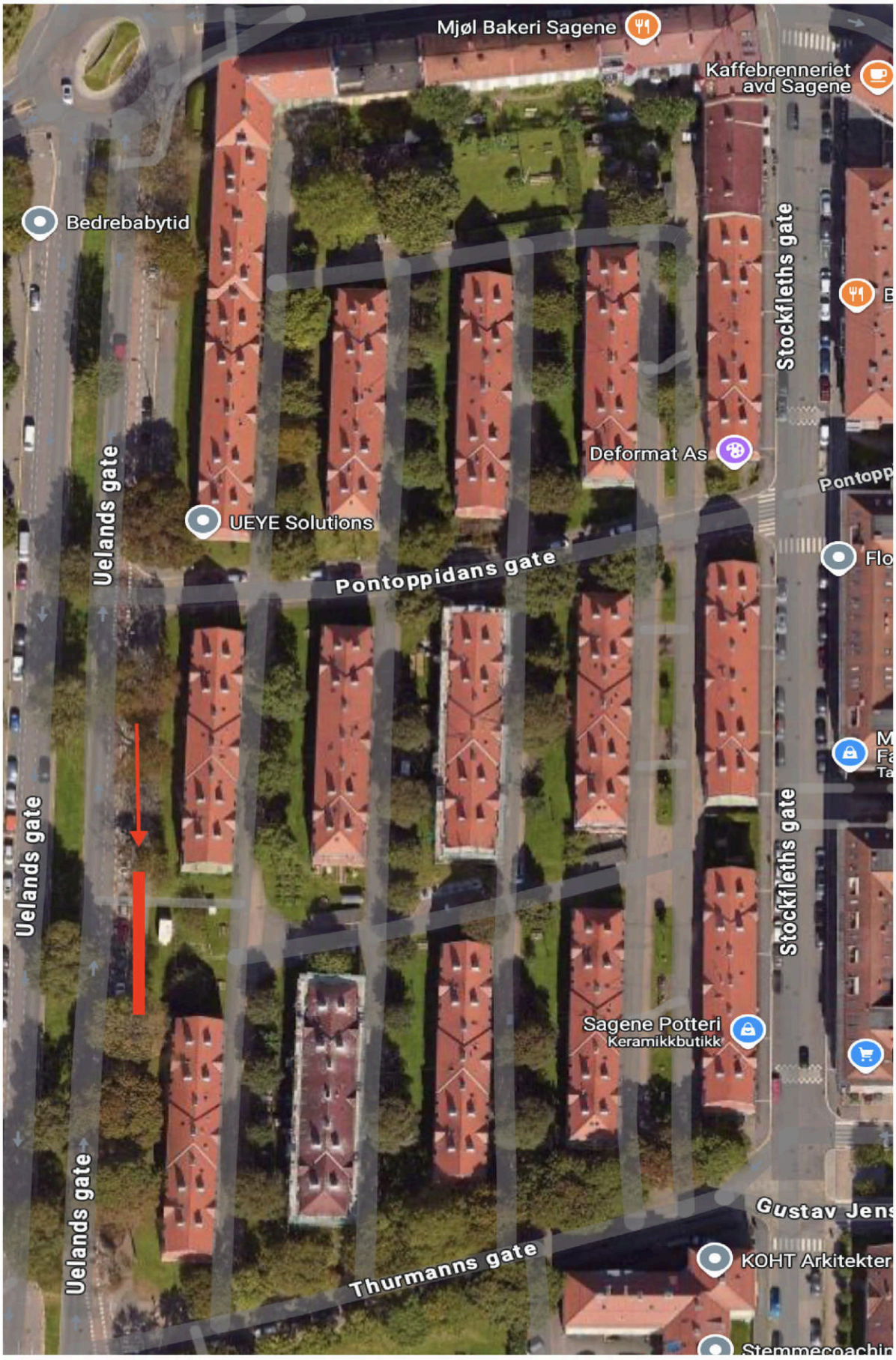
I 2025 fullfører vi installasjon av brannvarsling i alle oppganger. Vi mellomfinansierer deler av disse kostnadene med låneopptak som vi nedbetaler over de kommende årene slik at vi slipper å heve fellesutgiftene. Sameiet har råd til å betale for brannvern gjennom inntektene sine, men det gir oss likviditetsutfordringer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

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

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

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

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



Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for DET RIVERTZSKE SAMEIET

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

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

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

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

7. Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjeldende tekst:

13 STYRET

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

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

Oppdatert tekst med endringer markert:

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

13 STYRET

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

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

Den nye versjonen:

13 STYRET

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

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

Styrets innstilling
Det er styret som fremmer saken.

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

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

Fremmet av: Øivind Bolstad

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

Fire kandidater stiller til valg.

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

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

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

Virchowsch. f.

Jhr. 732/1912.

Vaninschädel.

752-1912.

Anmeldelse.
4 Beregninger.
Beregning.
Sit. Kvartalsmeglr.
2 " arbr. Tilsvarg m. 3 Beregninger.





Expeditions-Dokument

angaaende Arbeiderboliger. (2 arbeiderboliger)

paa Matr.-No. 4 Sjøisdrengsk. ag/c 7 Uelands Gade (se Situationsplanen - Bl. 1.)

Indleveret 18de decmbr. 1912 Attesteret

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

Kristiania den 19de Decbr. 1912.

O. Bjelke Stolterenenen



V Kjøselaus gade er tidligere oparbeidet og vedtat til adkomstvei.
Uelandsgade og Postkontorgade skal opparbeides af Kommunen i henhold til bestemmelse av Mag. og Kommunekap. av 24/4 da.
Kjøselaus gade ligger mot Skraaplan jf. mgl 1:74.1
Uelands gade forøvrig med 1:31.6
Situationsplanen er tidligere godkjendt.

Kristiania 21 Decbr. 1912

Kjølaas Olsen

Tilsvarg

Oversendes Kgl. Sundhetskommissionen til Erklæring i Skedsmo Til Sag.

Kristiania 30te Decbr. 1912.

O. Nyjelte Holtermann

Dispensationsandragende fra sundhetsforskrifternes § 6 maa indsendes. Klosetrummene maa skaffes tilstrækkelig lys og ventilation til særskilt pipe uten mellemliggende metalrør. Kloset- og opvaskrummenes gulve maa utføres vandtætte av sten og cement. Væggene mellem kloset og opvaskrum eller rum som støter til beboelsesrum maa være av mindst 1/2 stens mur, pudset paa begge sider, særlig for fælleskloset-ternes vedkommende. Betongrundmurene bør paa den ydre side cementpudses og indsættes med goudron. Da rørlæggerarbeidet ikke er indtegnet i anmeldelsestegningerne forutsættes at saa sker. De som "lager" anmeldte rum tillates ikke benyttet til varigt ophold for mennesker, medmindre de opfylder lovens fordringer med hensyn til lysflate m. v. Forsaavidt lagerkjelderen paa hjørnet skal staa i forbindelse med butiken maa den adskilles fra de øvrige kjelderev ved mindst 1 stens murvægge ved x og y. Bryggerhus under beboelsesværelser bør ikke indredes. Kjøkkenerne z inde i vinkelen vil faa slette lysforholde efter den foreliggende plan og bør ikke godkjendes. Kjøkkenskapene bør gaa holt til taket, da det medfører sanitære misligheter ikke at føre skapet helt op. Da en del av loftetagens ydervægge anmeldes bygget av tre med paplag og cocolith og man ikke finder dette fuldt forsvarlig isolerende mot kulde og fugtighet, forbeholder man sig at skride ind, ifald man skulde finde det paakrævet i fremtiden. Opvaskrummene maa kun benyttes som saadanne. Paa grund av terrængets stigning, forutsættes at samtlige gulves underkant kommer i lovlig høide over samme.

KRISTIANIA SUNDHETSKOMMISSIONS J.No. 1413/1912 INGENIØR

Kristiania sundhetskommission den 9de januar 1913.

Efter Bemyndigelse:

O. Pihl.

Th. Svane

Overs. Hr. Bygningsinspektøren under Henvisning til de foreliggende Påtegninger, idet jeg skal bemærke følgende:

1) Som herfra anført i min Indstilling for Arbejderboligerne paa Matr. Nr. 42 Stockfleths Gt. finder jeg, at Anordning av Svømmebad i Aapen Forbindelse med smaa Stuer, og særskilte Opvaskerum ved Kjøkkenerne langt fra Kvistværelserne er meget uheldig og ikke passende til vore Arbejderes Levesæt og tilvante nationale Boligforhold.

2) I Henhold til vedlagte hertil oversendte Meddelelse fra Departementet for de offentlige Arbeider med Bilage Nr. 9, 10, 11, 12, 13 og 14 er der dispenseret fra § 29 2 og 5 for Utførelsen av nødvendige Mure i 1ste Etage for den 3 Etages Bygning av Hulmur 1½ St., fra § 86 for Anvendelse av bergensk Hulmur i de indvendige Trappegangsvægge og Gavlvæggene over Loftskjælkelaget, fra § 47 2 om Adgang til kun en Trappe i 3die og 4de Etage, og fra § 71 d. Punkt 2 om Støbning av Betongplatter over Kvistvinduer.

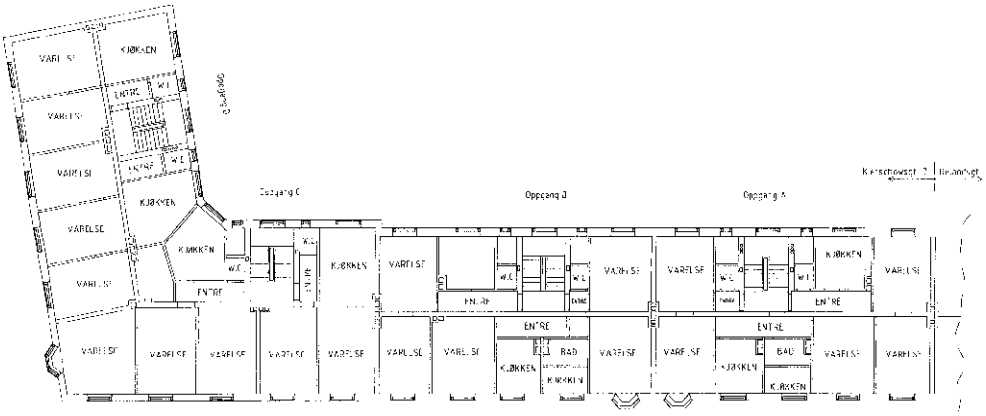
6.2a) Som Følge av Bygningsrådets Betingelse for Dispensationen fra § 47 2 maa der fremsendes Forslag til de forlangte Nødbalkoner for 3die og 4de Etage, de angivne Balkoner og Stiger neppe kan godkjendes.

3) Til Sundhedskommissionens Påtegning skal jeg bemærke:

1 a) Kjøkkenerne "h" i Vinkelen faar ikke tilstrækkeligt Lys.

1 b) Anlæg av Bryggerhuse under Værelser kan ikke forbydes, og vil ikke forarsake sundhedsfarlige Ulemper, dersom Taket i Bryggerhusene støbes med Cement og der sørges for effektivt Dampavtræk.

4) Den antagelig steile nedre Flate paa Murerstak maa godkjendes av Bygningskommissionen.



PLAN 3 ETASJE / KIERSCHOWSGATE 7

Index	Dato	Revisjoner endringer	Sign	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

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

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

M/l 1:200

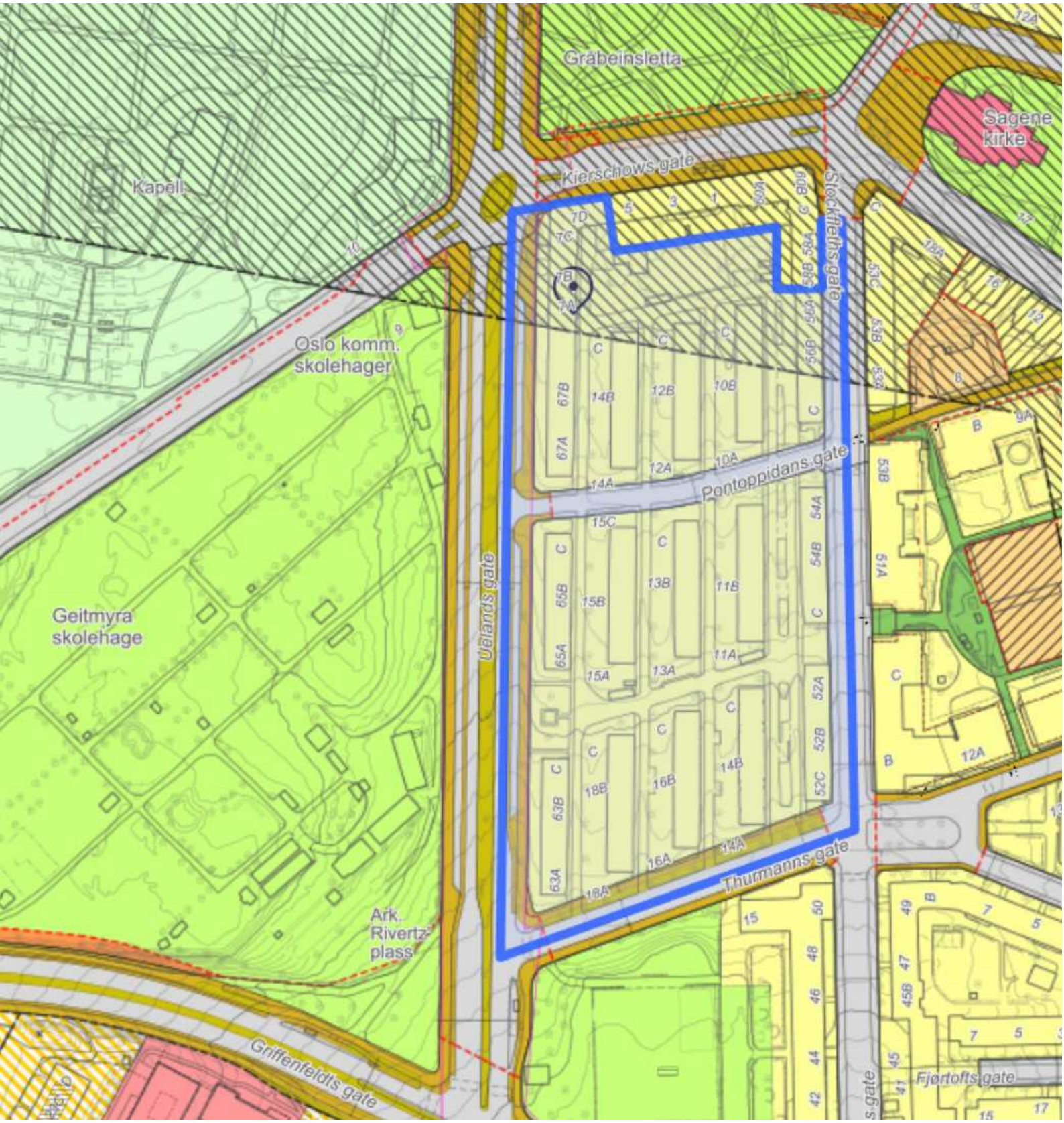
Tegn. 05.12.07 WZ
Kontr.
Godkj.

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf: 21078000 Fax: 23279501

Prosjekt nr. 2002 316

Tegning nr.

index


Gråbeinsletta
Sagene kirke
Kapell
Kierschows gate
Stockfleths gate
Oslo komm. skolehager
Geitmyra skolehage
Uelands gate
Pontoppidans gate
Thurmanns gate
Ark. Rivertz plass
Griffenfeldts gate
Fjørtofts gate

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:
Kierschows gate 7A, 0462 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 101, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
