PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

RIDDERVOLDS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Riddervolds gate 7, 0258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 385

Aksjenummer 271-309

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2423 **Eiendomsverdi ref nr:** SO6414

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet - Byggeår: 1887

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1995.

Profilert, malt entrédør. Yale Doorman-lås.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 3,72 m.

Innerdører: Profilerte slagdører

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme i alle rom iht. eier.
Ildsted

Garderobeskap i omkledningsrom og i entre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder, ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Elektrisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på soverom.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank over tak i gang mot bad/WC.

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

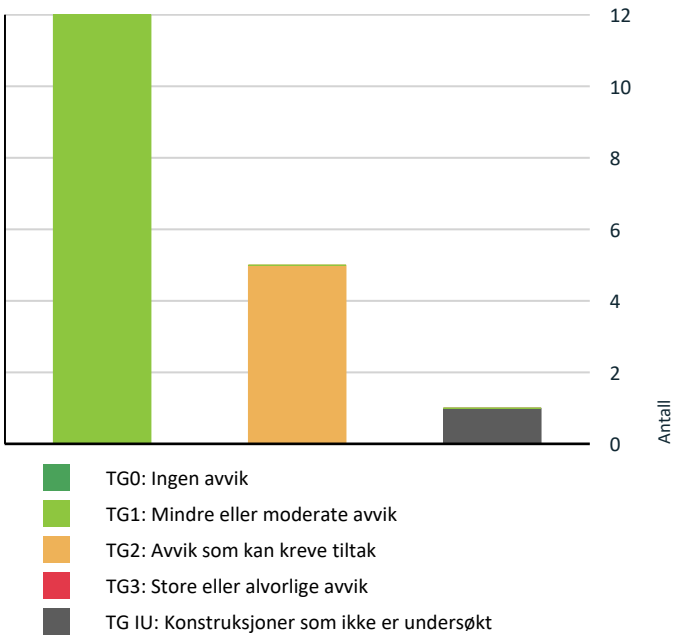
Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1887

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1995.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
erknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad for sine 31 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert, malt entrédør. Yale Doorman-lås.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 3,72 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte slagdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder, ferdigattest

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
• Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte (løsningen er iht. eier godkjent i aksjelaget).

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong og vegg mot WC er flislagt.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav for dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Komfyrvakt bør etableres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Elektrisk avtrekksvifte (løsningen er iht. eier godkjent i aksjelaget)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på soverom.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon der det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer (normalt i eldre bygårder).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.
• Vær oppmerksom på at bygningen er oppført på SEFRAK/gul liste og at ventiler i vindusrammer og yttervegg kanskje ikke kan etableres. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstank over tak i gang mot bad/WC.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for renovering i 2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

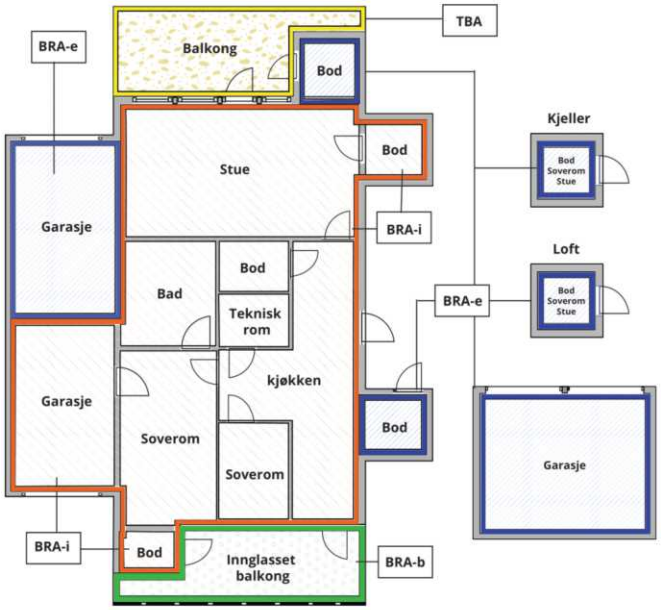
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	96			96	
Kjeller		6		6	
SUM	**96**	**6**			
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2 /omkledningsrom, bad, toalettrom, gang, stue/kjøkken, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Rom omtalt som omkledningsrom/soverom vil ikke fungere som soverom med dagens innredning av garderobeløsning.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 6 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Riddervoldsgate 7 AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	385		0	995.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Riddervolds gate 7

Hjemmelshaver
Riddervoldsgate 7 AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
271-309

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

SEFRAK

Merknad: Bygningen er oppført i SEFRAK/gul-liste. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner (https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Riddervolds gate 7

2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

enova

Energiattest



Adresse **Riddervolds gate 7, 0258 OSLO**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295978**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512988**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **385**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1888**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 201 kWh**



Riddervolds gate 7, 0258 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Riddervolds gate 7, 0258 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260261
Addresse	Riddervolds gate 7		
Postnr.	0258	Sted	OSLO
Selgers navn	Elnaz Esmailzadeh		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er utført rehabilitering av våtrom i 2020 med nytt innvendig sanitæranlegg, nye avløpsrør, vannopplegg, sluk og membran. Arbeid utført av Vinderen Rør AS og A-Membran AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV-dokumentasjon for VVS/sanitæranlegg fra Vinderen Rør AS, sjekkliste for utført sanitærarbeid samt garantibevis/dokumentasjon for membran fra A-Membran AS. Bilder fra utført arbeid foreligger også.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt membran på våtrom i 2020 av A-Membran AS etter Byggebransjens Våtromsnorm (rehabilitering). Det ble benyttet påstrykningsmembran Schönox Rapid 2-K.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk og deler av avløpsanlegg ble skiftet/oppgradert i forbindelse med rehabilitering av våtrom i 2020.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av våtrom og leilighet, herunder nytt elektrisk anlegg, varmekabler og belysning. Arbeidet ble utført av EL KRAFT ELEKTRO AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll for elektriske arbeider, inkludert dokumentasjon på varmekabler og elektrisk installasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført arbeid på vann- og avløpsanlegg i forbindelse med rehabilitering av våtrom i 2020, herunder nye vannrør, avløpsrør, sluk og sanitæropplegg. Arbeidet ble utført av Vinderen Rør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon, sjekkliste for utført sanitærarbeid samt bilder fra utført arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vinderen Rør AS, 2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen kjente avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av leiligheten, herunder nytt elektrisk anlegg, varmekabler og belysning. Arbeidet ble utført av EL KRAFT ELEKTRO AS.

Initialer selger:
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll for elektriske arbeider, inkludert dokumentasjon på varmekabler og elektrisk installasjon fra EL KRAFT ELEKTRO AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

EL KRAFT ELEKTRO AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen kjente avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for oppdeling av leilighet, branntetting av vegg samt riving av bærevegg og etablering av utvekslingsbjelke. Ferdigattest datert 24.05.2024.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnader kan øke som følge av mulige renteøkninger samt planlagte/forventede tiltak knyttet til brannsikring og ny vanntilførsel i sameiet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Elnaz Esmailzadeh*

Initialer selger:
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martine Erga
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martine.erga@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260261 . Vår ref.: 3824-1-202 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Riddervoldsgate 7 As
Organisasjonsnr:	930910422
Aksjonær:	Esmailzadeh, Elnaz
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	202
Aksjeboenhetsnumer:	00004
Adresse:	Riddervoldsgate 7, 0258 OSLO
Aksjenummer:	272-309
Gnr.	213
Bnr.	385

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90527435.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet håndterer selv aksjeeierboken. De fakturer for notering av pant kr 3.000,-, notering av urådighet kr 3.000,- og transportgebyr/føring av aksjebok kr 10.000,-. Eierskiftegebyret er det forretningsfører som utfaktuerer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16362208010
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	1 289 130,61
Innfrielsesdato:	01.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 3 656,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter/avdrag fasaderehabilitering	1 950,00	
Felleskostnader	1 706,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 738,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 880,-
Annen formue:	44 009 ,-
Gjeld:	89 505 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16362208010
Restsaldo:	83 777,27
Kapitalkostnader:	1 869,36
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83 777,27,-, pr. dags dato.

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Marianne Bruvoll, e-post: riddervoldsgt7@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder: riddervoldsgt7@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til aksjonærer i RIDDERVOLDSGATE 7 AS

Elnaz Esmailzadeh	39 aksjer
Lars Dyrlie	59 aksjer
Knut Torgeir Møystad	91 aksjer
Kathryn Moore Baker	66 aksjer
Martin Jentoft Heggset	52 aksjer
Kjetil Dyrendahl Try	120 aksjer
Øyvind Norvald Jensen/Marianne Bruvoll	173 aksjer

Innkalling til ordinær generalforsamling for RIDDERVOLDSGATE 7 AS

Tid: tirsdag 29.4.2025 kl. 19:30
Sted: Riddervoldsgate 7, hagen

Saksliste

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. Sakens flertallskrav Alminnelig (50%).

Forslag til vedtak:
xx ble valgt til å lede møtet.

2. NAVNEOPPROP/REGISTRERING AV AKSJONÆRER
Deltakere i møtet og evt fullmakter er registrert og legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
Sakens flertallskrav Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
xx antall aksjer av 600 aksjer var representert og var stemmeberettiget.

3. VALG AV PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLL SAMMEN MED MØTELEDER
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.
Sakens flertallskrav Alminnelig (50%)

4. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.
Sakens flertallskrav Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

4. ÅRSOPPGJØR
4.1 Regnskap 2024
4.2 Fastsettelse av resultatregnskap og balanse. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd iht fastsatte balanse.
4.3 Årsrapport 2024
4.4 Revisjonsberetning
4.5 Økonomisk rapport pr 31.3.2025 og status økonomi
4.6 Budsjett 2025

Se vedlagte dokumentasjon: Regnskap m noter 2024, Årsrapport 2024, Revisjonsberetning, Økonomisk rapport pr. 31.3.2025 med kommentarskjema, budsjett 2025.

Forslag
4.1 Resultatregnskap og balanse pr 31.12.2024, spesifikasjoner og noter ble gjennomgått og godkjent. Regnskapet for 2024 er oppgjort med kr. 189 662 mot budsjettert kr. 35 000.
4.2 Resultatregnskap og balanse ble fastsatt og overskuddet overføres til økning av udekket tap med kr. 189 662.
4.3 Styrets Årsrapport for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
4.4 Revisjonsberetning ble tatt til etterretning.
4.5 Økonomisk rapport pr 30.4.2025 og status økonomi ble gjennomgått.
4.6 Budsjett 2025 ble gjennomgått og godkjent.
Dokumentasjon: Regnskap m noter 2024, Årsrapport 2024, Revisjonsberetning, økonomisk rapport pr. 31.3.2025 og budsjett 2025 var sendt ut på forhånd.

Styret redegjorde for regnskap, økonomisk rapport og budsjett og svarte på spørsmål.

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR
Styret foreslås honorert med kr. 10 000.
Det foreslås at revisor honoreres etter regning.
Sakens flertallskrav Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. .....
Revisor honoreres etter regning.

6. VALG AV MEDLEMMER TIL SELSKAPETS STYRE OG STYRELEDER
Styret har siden 22.4.2024 bestått av følgende medlemmer:
Marianne Bruvoll styreleder
Kathryn M. Baker styremedlem
Martin Jentoft Heggset styremedlem

Forslag til vedtak:
GF valgte følgende styre for 1 år: ....

7. FORRETNINGSFØRSEL
Styret foreslår å opprettholde R7s praksis der selskapets styre er ansvarlig for forretningsførsel i tråd med GF vedtak gjort senest 22.4.2024. Gjennom OBOS kreves inn gebyr for transport av aksjer/føring av aksjebok, notering av pant/urådighetserklæring med pantesperre mv. som så betales ut til den som utfører forretningsførselen iht styrevedtak.

Forslag til vedtak:
GF vedtok å opprettholde selskapets praksis der styret er ansvarlig for selskapets forretningsførsel.
Gebyr/godtgjørelse ifm transport av aksjer med tilhørende dokumenter er kr. 10 000.
Gebyret faktureres gjennom R7 og utbetales som honorar til personen som utfører forretningsførselen i tråd med styrevedtak.

8. TRAMPOLINEN OG BRUK AV HAGEN
Styret foreslår at GF tar en diskusjon om hvordan aksjonærene ønsker å bruke hagen og hvordan den kan være til felles glede for alle. Er det ønskelig med flere sittegrupper? Noen har ytret ønske om å fjerne trampolinen, kan den evt nedskaleres? Flere trær og mer beplantning? Grill som tidligere? Annet? Alle bes komme med innspill på GF. Styret håper vi kan bli enige om hvordan hagen kan brukes av alle og at det for eksempel utarbeides retningslinjer for bruken. Det har også kommet forslag om at retningslinjer kan innarbeides i R7s husordensregler.

Forslag til vedtak:
GF vedtok ...

Årsrapport 2024 for RIDDERVOLDSGATE 7 AS

Virksomhetens art og hvor den drives
Selskapet har som hovedformål å gi beboere bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Selskapet ligger i Oslo kommune, gnr 213 bnr 385, org. 930 910 422.

1. Styret, forretningsfører, revisor, overdragelser mv
Etter ordinær generalforsamling 22.4.2024 har styret hatt følgende sammensetning:
Marianne Bruvoll styreleder valgt for 1 år
Kathryn M. Baker styremedlem valgt for 1 år
Martin Jentoft Heggset styremedlem valgt for 1 år

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har i henhold til kontrakt hatt oppdraget med regnskapsførsel og innkreving av husleier for 2024.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Selskapets revisor er BDO AS. Revisor honoreres etter regning.
Styret fører selskapets aksjeeierbok.
Det ble overdratt 120 aksjer (aksjeboenhet nr. 3) fra Erik Anker til Kjetil Dyrendahl Try i perioden.
Styret ble honorert med kr. 10 000 for styrearbeid utført i 2024.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat
Regnskapet for 2024 er oppgjort med et årsresultat kr. 189 662 mot budsjettert kr. 35 000. Avviket skyldes hovedsakelig høyere inntekter ifm utleie av næringslokale kjeller, avdragsfrihet på lån og utbetaling av forsikringsoppgjør ifm innbrudd kr. 74 191 som skal dekke utskifting av låssystem i gården. Resultatet overføres til udekket tap med kr. 189 662.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16 for udekket tap.

Næringslokalene med tilhørende parkeringsplass har vært utleid til Holtex AS for kr. 22 000 pr måned frem til 30.4.2024. Fra 1.6.2024 har næringslokalet vært utleid til Areni Winestorage for kr. 300 000 pr år.
Leieinntektene for næringslokalene og parkeringsplass utgjør til sammen kr. 263 000 i 2024.

Selskapets aksjekapital består av 600 aksjer, hver pålydende kr. 2 200.

Selskapets GF vedtok 22.4.2024 å selge biloppstillingsplassen som har vært leid ut ifm næringslokalet til høystbydende internt i selskapet. Styret ble gitt fullmakt til å gjennomføre salget av biloppstillingsplassen med en minimumspris på kr. 650 000 og revidere selskapets vedtekter og leiekontrakt dersom salget ble gjennomført. Inntekt fra salget ble vedtatt å gå til nedbetaling av gjeld. Parkeringsplassen ble solgt for kr. 800 000 pr 3.1.2025.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Neste års forventede økonomiske utvikling fremgår av budsjett.
Etter regnskapets avslutning har det ikke inntruffet noe vesentlig som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet.

3. Fortsatt drift
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årtes resultat fremkommer av resultatregnskapet og er overført til opptjent egenkapital.
Styrets medlemmer har tatt seg av den løpende driften.
Det har i perioden 1.1.2024 til 31.12.2024 vært avholdt ordinær generalforsamling og en ekstraordinær generalforsamling. Det har også vært avholdt 10 styremøter/styrebehandlinger pr epost. Styret har i tillegg hatt kontakt på e-post og telefon vedr oppfølging av løpende tiltak.

4. Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

5. Arbeidsmiljø
Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

6. *Ytre miljø*
Styret er ikke kjent med at selskapets drift forurenser det ytre miljø i vesentlig grad.

7. *Likestilling*
Selskapet er positive til likestilling og bestreber likestilling i styret. Dagens styre består av tre medlemmer hvorav en er mann og to er kvinner. Styrets leder er kvinne.

8. *Generelle opplysninger*
Vannmåler

Selskapet installerte vannmåler høsten 2021. Investeringen har gitt vesentlig reduksjon av selskapets kommunale vannavgift. Styret oppfordrer aksjonærer og beboere å være bevisst rennende cisterner/hageslanger ol.

Vaktmestertjenester

Selskapet har avtale om vaktmestertjenester og trapperengjøring med Bygårdsservice AS. Henvendelser til vaktmester som gjelder selskapet gjøres via styret.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige avtale nr. 90527435 og hussoppforsikret gjennom Norsk Hussoppforsikring avtale nr. 3680489. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Dersom selskapets forsikring skal benyttes må skaden straks meldes til styret.

Brannsikringsutstyr

Selskapet har sentralt adresserbart brannvarslingsanlegg. I henhold til lover og forskrifter skal det i tillegg være installert røykvarslere og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boenheter, også utleieleiligheter. Utstyret er selskapets eiendom og aksjonærene har ansvar for å sørge for at den er i normal drift samt plikt til å melde til styret ved feil eller mangler. Kontroll, vedlikehold og utskifting av brannslokningsapparater i alle leiligheter og fellesarealer er gjennomført i 2023.

Bredbånd, tv og telefoni

Selskapet har fellesavtale med Telia for bredbånd, avtale nr. 90980849. Det er opp til den enkelte aksjonær å inngå avtale om evt tillegg.

Skadedyr

Selskapet har skadedyravtale med Anticimex.

HMS

Forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelse i lover og forskrifter gitt av det offentlige.
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juni 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.enegimerking.no kan aksjonærene selv utarbeide energiattest for sin boenhet.

Oslo, 7.4.2024

Marianne Bruvoll
(styreleder)

Kathryn M. Baker

Martin Jentoft Heggset

RIDDERVOLDSGATE 7 AS
ORG.NR. 930 910 422, KUNDENR. 3824

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	959 260	964 860	850 000	0
Andre inntekter	3	84 191	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 043 451**	**967 860**	**850 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 410	-5 000	0
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-20 000	0
Avskrivninger	14	-9 742	-9 742	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 137	-8 412	-10 000	0
Andre honorarer		-10 000	0	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-26 684	-25 340	-25 000	0
Konsulenthonorar	7	-3 410	-2 725	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-141 941	-297 493	-137 000	0
Forsikringer		-144 254	-130 153	-135 000	0
Kommunale avgifter	9	-158 193	-129 351	-130 000	0
Energi/fyring		-22 743	-27 727	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	0
Andre driftskostnader	10	-185 129	-175 701	-168 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-720 053**	**-818 054**	**-680 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**323 398**	**149 806**	**170 000**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 851	17 375	15 000	0
Finanskostnader	12	-156 587	-127 491	-150 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-133 737**	**-110 116**	**-135 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**189 662**	**39 689**	**35 000**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		189 662	39 256		

Transaksjon 09222115557540967915 Signert MB, KMB, MJH

RIDDERVOLDSGATE 7 AS
ORG.NR. 930 910 422, KUNDENR. 3824

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 640 000	2 640 000
Tomt		360 000	360 000
Andre varige driftsmidler	14	22 695	32 437
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 022 695**	**3 032 437**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		779	78
Forskuddsbetalte kostnader		42 945	38 346
Driftskonto OBOS-banken		156 946	213 915
Sparekonto OBOS-banken		154 306	150 037
Sparekonto OBOS-banken II		153 159	0
Innestående i andre banker		-7	0
SUM OMLØPSMIDLER		**508 127**	**402 376**
SUM EIENDELER		**3 530 822**	**3 434 813**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	1 320 000	1 320 000
Udekket tap	16	-163 431	-353 093
SUM EGENKAPITAL		**1 156 569**	**966 907**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 161 903	2 231 438
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 161 903**	**2 231 438**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 080	15 080
Leverandørgjeld		10 459	84 193
Påløpte renter		11 811	11 440
Påløpte avdrag		0	23 321
Annen kortsiktig gjeld	18	150 000	102 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**212 350**	**236 034**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 530 822**	**3 434 380**
Pantstillelse	19	3 250 000	3 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Riddervoldsgate 7 AS

Marianne Bruvoll Kathryn M Baker Martin Jentoft Heggset

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

Renter/avdrag fasaserehabilitering	360 000
Felleskostnader	315 000
Felleskostnader	263 000
Parkering	21 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**959 260**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør forsikring	74 191
Noteringsgebyr	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**84 191**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 137.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 410
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 410**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 587
Drift/vedlikehold VVS	-12 413
Drift/vedlikehold elektro	-13 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 082
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-141 941**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-782
Vann- og avløpsavgift	-78 516
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-158 193**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 721
Driftsmateriell	-1 051
Vaktmestertjenester	-153 168
Andre fremmede tjenester	-5 137
Andre kontorkostnader	-7 753
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-2 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-185 129**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 428
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 768
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 010
SUM FINANSINNTEKTER	**22 851**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-139 255
Renter på leverandørgjeld	-173
Andre rentekostnader	-17 159
SUM FINANSKOSTNADER	**-156 587**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	3 000 000
Overføring til tomt	-360 000
SUM BYGNINGER	**2 640 000**

Tomten ble kjøpt i 1886.
Gnr.213/bnr.385
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2023	16 059	
Avskrevet tidligere	-3 212	
Avskrevet i år	-3 212	
		9 635
Hagemøbler		
Tilgang 2022	32 650	
Avskrevet tidligere	-13 060	
Avskrevet i år	-6 530	
		13 060
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 695**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 742**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 1 320 000 fordelt på 600 aksjer à kr 2 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Transaksjon 09222115557540967915 Signert MB, KMB, MJH

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	1 018 201	
Nedbetalt i år	69 896	
		-2 161 903
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 161 903**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum Areni Winestorage Norway AS	-150 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-150 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 161 903
TOTALT	**2 161 903**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 640 000
Tomt	360 000
TOTALT	**3 000 000**

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
RIDDERVOLDSGATE 7 AS
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons – og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

Transaksjon 09222115557540967915 Signert MB, KMB, MJH

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av RIDDERVOLDSGATE 7 AS.

_____	_____	_____
Sted og dato	Navn (blokkbokstaver) og stilling	Signatur

Transaksjon 09222115557540967915 Signert MB, KMB, MJH

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for RIDDERVOLDSGATE 7 AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Transaksjon 09222115557540967915 Signert MB, KMB, MJH

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____

[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Transaksjon 09222115557540967915 Signert MB, KMB, MJH

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540967915

Dokument

3824 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2025-03-07 11:45:59 CET (+0100) av Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-03-20 17:07:55 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Marianne Bruvoll (MB)
marianne@bruvoll-jensen.no
+47 93 08 03 07
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Marianne Bruvoll"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-02-17 14:43:48 CET (+0100)
Signert 2025-03-20 15:40:15 CET (+0100)

Kathryn M Baker (KMB)
kbaker@online.no
+4790 54 45 57
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Kathryn Moore Baker"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-12-14 18:24:42 CET (+0100)
Signert 2025-03-13 19:05:33 CET (+0100)

Martin Jentoft Heggset (MJH)
martin@ragde.no
+4793 87 56 90
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Martin Jentoft Heggset"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-01-15 09:28:30 CET (+0100)
Signert 2025-03-20 17:07:55 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540967915

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RIDDERVOLDSGATE 7 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RIDDERVOLDSGATE 7 AS.

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 selskapets 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 selskapet 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 selskapet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I85E3-WCMEU-JUKUL-FTZSB-HPWIT-CU6QL

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 14:48:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I85E3-WCMEU-JUKUL-FTZSB-HPWIT-CU6QL

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.

Excel Budsjettforslag Lås budsjett

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2026	Budsjett 2026
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	959 260	960 000	328 620	0	0
+ ANDRE INNTEKTER	84 191	10 000	892 071	0	0
INNTEKTER	**1 043 451**	**970 000**	**1 220 691**	**0**	**0**
+ PERSONALKOSTNADER	−2 820	−3 000	0	0	0
+ STYREHONORAR	−10 000	−10 000	0	0	0
+ REVISJONSHONORAR	−5 137	−8 000	0	0	0
+ ANDRE HONORARER	−10 000	−10 000	0	0	0
+ REGNSKAPSFØRERHONORAR	−26 684	−28 000	−27 751	0	0
+ KONSULENT OG FORVALTNTJEN	−3 410	−5 000	0	0	0
+ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	−141 941	−145 000	−12 843	0	0
+ FORSIKRINGER	−144 254	−140 000	−112 159	0	0
+ KOMMUNALE AVGIFTER	−158 193	−251 000	−65 273	0	0
+ ENERGI / FYRING	−22 743	−25 000	−7 947	0	0
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	0	0	−21 031	0	0
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	−185 129	−171 000	−51 786	0	0
DRIFTSKOSTNADER	**−710 311**	**−796 000**	**−298 790**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT	**333 140**	**174 000**	**921 901**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
+ FINANSINNTEKTER	22 851	20 000	0	0	0
+ FINANSKOSTNADER	−155 399	−150 000	−44 046	0	0
FINANSPOSTER	**−132 549**	**−130 000**	**−44 046**	**0**	**0**
RESULTAT	**200 592**	**44 000**	**877 855**	**0**	**0**
AVDRAG PÅ LÅN	69 322	227 000	109 279	0	0
ENDRING LIKVIDITET	**131 270**	**−183 000**	**768 576**	**0**	**0**

Lagre

RIDDERVOLDSGATE 7 AS

ORG.NR. 930910422 - KUNDENR. 3824

Økonomisk rapport pr. 31.03.2025

1. Kommentarer til rapporten
2. Nøkkeltall
3. Resultatregnskap og balanse med noter
4. Forklaring av ord og begreper



Utarbeidet av OBOS
02.04.2025

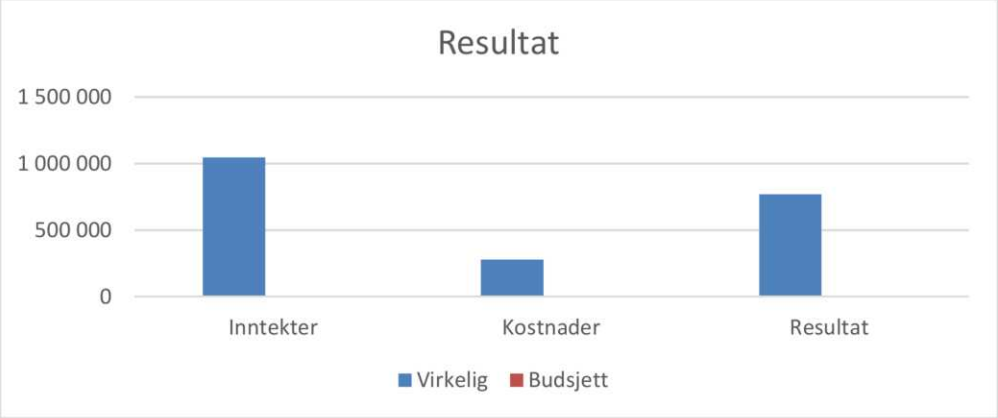
KOMMENTARER TIL RAPPORTEN

Rapporten viser et resultat på 768 969 kroner og er avstemt per rapportdato. ”Felleskostnader”, ”Drift og vedlikehold” og ”Andre driftskostnader” er spesifisert i notene som følger etter resultatregnskap og balanse.

Vi anbefaler at rapporten styrebehandles, og brukes aktivt som styringsverktøy gjennom året.

Logg dere inn på Styrerommet og økonomimodulen for å se oppdaterte regnskapstall.

Dersom dere har hatt forsikringsskader som er dekket av deres forsikring, oppfordrer vi til å påse at alle kostnader/utlegg er meldt til forsikringsselskapet for refusjon.
Har dere forsikring gjennom våre samarbeidspartnere vil dere finne oversikt over skadehistorikk på styrerommet, dokumentasjon for påløpte kostnader sendes da til





Nøkkeltall

Betalingsevne

Disponible midler/arbeidskapital	956 034

Innestående midler og innskuddsrente

Driftskonto i OBOS-banken	0,55 %	37 322
Sparekonto	3,70 %	1 107 465
Kontoer i andre banker*		-7

* Ajourført pr. sist mottatte kontoutskrift og/eller dokumentasjon fra styret.



Planlagte utbetalinger fra driftskontoen i OBOS-banken

Leverandørgjeld. Beløpet er innarbeidet i regnskapet	38 746

Status for innkrevingen

Regelmessige innkrevinger (felleskostnader):	
Forfalt, ikke betalt	0
Forskuddsbetalt	0
Netto restanser felleskostnader	0
Annen innkreving (kundefordringer):	
Forfalt, ikke betalt	0
Ikke forfalt	0
Sum	0

Finansiering

Lånebetegnelse	Lånesaldo pr. rapportdato	Rente pr. rapportdato	Neste termin -betaling	Terminer pr. år	Rente-type
DnB	2 053 191	6,45 %	38 607	12	Flytende

3824 RIDDERVOLDSGATE 7 AS

DISPONIBLE MIDLER PR. 31.03.2025

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan bl.a brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale ekstra på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.	295 777
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:	
Resultat (jf. neste side)	768 969
Tillegg for nye langsiktige lån	-26 903
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-81 809
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	660 257
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.03.	956 034
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE:	
Driftskonto OBOS-banken	37 322
Sparekonto OBOS-banken	1 107 465
Innestående i andre banker	-7
Leverandørgjeld	-38 746
Annen kortsiktig gjeld	-150 000
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.03.	956 034

3824 RIDDERVOLDSGATE 7 AS

RESULTATREGNSKAP PR. 31.03.2025

	Note	Hittil i år Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hittil i fjor Virkelig	Hele året Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	246 465	0	246 465	245 265	0
Andre inntekter		800 000	0	800 000	100 809	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 046 465**	**0**	**1 046 465**	**346 074**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
Regnskapsførerhonorar		-27 751	0	-27 751	-26 684	0
Drift og vedlikehold	3	-10 345	0	-10 345	-30 404	0
Forsikringer		-72 047	0	-72 047	-60 015	0
Kommunale avgifter		-65 273	0	-65 273	-63 411	0
Energi/fyring		-6 252	0	-6 252	-8 408	0
TV-anlegg/bredbånd		-21 031	0	-21 031	-16 672	0
Andre driftskostnader	4	-40 892	0	-40 892	-41 488	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-243 591**	**0**	**-243 591**	**-247 082**	**0**
DRIFTSRESULTAT:		**802 874**	**0**	**802 874**	**98 992**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
Finanskostnader		-33 905	0	-33 905	-35 464	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		**-33 905**	**0**	**-33 905**	**-35 464**	**0**
RESULTAT		**768 969**	**0**	**768 969**	**63 528**	**0**

3824 RIDDERVOLDSGATE 7 AS

BALANSE PR. 31.03.2025

	Hittil i år
EIENDELER	
ANLEGGSMIDLER	
Bygninger	2 640 000
Tomt	360 000
Varige driftsmidler	22 695
SUM ANLEGGSMIDLER	**3 022 695**
OMLØPSMIDLER	
Driftskonto OBOS-banken	37 322
Sparekonto OBOS-banken	954 306
Sparekonto OBOS-banken II	153 159
Innestående i andre banker	-7
SUM OMLØPSMIDLER	**1 144 780**
SUM EIENDELER	**4 167 475**
EGENKAPITAL OG GJELD	
EGENKAPITAL	
Aksjekapital	1 320 000
Annen egenkapital	605 539
SUM EGENKAPITAL	**1 925 539**
GJELD	
LANGSIKTIG GJELD	
Pant- og gjeldsbrevlån	2 053 191
SUM LANGSIKTIG GJELD	**2 053 191**
KORTSIKTIG GJELD	
Leverandørgjeld	38 746
Annen kortsiktig gjeld	150 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**188 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**4 167 475**

NOTE: 1
GENERELLE FORUTSETNINGER
Rapporten er en oppstilling av de bokførte regnskapstallene pr. rapporteringsdato.

Innkrevde felleskostnader er det som pr. rapportdato er fakturert fra selskapet. Driftskostnadene er det som pr. rapportdato er bokført i selskapet. De blir kun tidsavgrenset (periodisert) til kalenderår, og ikke pr. måned. Det innebærer eksempelvis at en forsikringspremie som bokføres i januar, og som gjelder hele kalenderåret, blir rapportert i sin helhet f.o.m. januar. Vi tilstreber å budsjettere slik at kjente kostnader blir lagt i samme periode som kostnadene vil påløpe.

Rapporten bør leses linje for linje. Det er viktig at man ikke blir for fokusert på resultatet, men heller konsentrerer seg om disponible midler, som viser betalingsevnen til selskapet.
Disponible midler fremgår i en egen oppstilling.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Parkering	2 715
Felleskostnader	78 750
Felleskostnader	75 000
Renter/avdrag fasaderehabilitering	90 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**246 465**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-345
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 345**

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 782
Vaktmestertjenester	-32 772
Andre fremmede tjenester	-104
Kontingenter	-1 700
Bank og kortgebyr	-534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-40 892**

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital
Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld
Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Protokoll ordinær generalforsamling for RIDDERVOLDSGATE 7 AS
Tid: tirsdag 29.4.2025 kl. 19:30
Sted: Riddervoldsgate 7, 3. etg hos Marianne/Øyvind

Saksliste

1. NAVNEOPPROP/REGISTRERING AV AKSJONÆRER

Elnaz Esmailzadeh	39 aksjer, tilstede ved forhåndsuttalelse
Lars Dyrlie	59 aksjer, tilstede
Martin Jentoft Heggset	52 aksjer, tilstede
Øyvind Norvald Jensen/Marianne Bruvoll	173 aksjer, tilstede
Knut Torgeir Møystad	91 aksjer, tilstede
Kjetil Dyrendahl Try	120 aksjer, tilstede
Kathryn Moore Baker	66 aksjer, fullmakt til M. Bruvoll, tilstede fra kl. 20:30

600 av 600 aksjer var representert.

2. VALG AV MØTELEDER
Marianne Bruvoll ble valgt til å lede møtet og som referent.

3. VALG AV PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLL SAMMEN MED MØTELEDER
Lars Dyrlie ble valg til å undertegne protokoll sammen med møteleder.

4. ÅRSOPPGJØR
4.1 Resultatregnskap og balanse pr 31.12.2024, spesifikasjoner og noter ble gjennomgått og godkjent. Regnskapet for 2024 er oppgjort med kr. 189 662 mot budsjettert kr. 35 000.
4.2 Resultatregnskap og balanse ble fastsatt og overskuddet overføres til økning av udekket tap med kr. 189 662.
4.3 Styrets Årsrapport for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
4.4 Revisjonsberetning ble tatt til etterretning.
4.5 Økonomisk rapport pr 31.3.2025 og status økonomi ble gjennomgått.
4.6 Budsjett 2025 ble gjennomgått og godkjent.
Dokumentasjon: Regnskap m noter 2024, Årsrapport 2024, Revisjonsberetning, økonomisk rapport pr. 31.3.2025 og budsjett 2025 var sendt ut på forhånd.
Styret redegjorde for regnskap, økonomisk rapport og budsjett og svarte på spørsmål.

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR
GF vedtok å honorere styret med kr.10 000 .
Revisor honoreres etter regning.

6. VALG AV MEDLEMMER TIL SELSKAPETS STYRE OG STYRELEDER
GF valgte følgende styre for 1 år:
styreleder Marianne Bruvoll
styremedlem Kathryn M. Baker
styremedlem Martin Jentoft Heggset

GF vedtok å opprettholde selskapets praksis der alle aksjonærer har møterett i styremøter/styrebehandlinger. Alle aksjonærer må også bidra til drift av og utføre oppgaver for selskapet.

7. FORRETNINGSFØRSEL
Vedtak
GF vedtok å opprettholde selskapets praksis der styret er ansvarlig for selskapets forretningsførsel.
Gebyr/godtgjørelse ifm transport av aksjer med tilhørende dokumenter er kr. 10 000.
Gebyret faktureres gjennom R7 og utbetales som honorar til personen som utfører forretningsførselen i tråd med styrevedtak.

8. TRAMPOLINEN OG BRUK AV HAGEN
GF ved tok å kjøpe inn flere stoler og en sittegruppe til fortrinnsvis en lavere gruppe.
Videre vedtok GF at trampolinen kan bli stående GF våren 2027 hvor saken behandles på nytt.
Aktiviteter i hagene som medfører støy tillates ikke mellom kl. 23:00 og 09:00.
Arrangementer som bærer preg av privatisering av hagen må varsles i forkant.
GF vedtok at Areni Winestorage AS sine medlemmer ikke har anledning til å bruke hagen.
Styret fikk i oppgave å ta en prat Areni Winstorage AS vedr div utfordringer.

Møtet ble hevet kl. 21:05.

Marianne Bruvoll

Lars Dyrlie

VEDTEKTER for RIDDERVOLDSGATE 7 AS

(senest endret ~~19~~ 30.12.2024 i tråd med vedtak gjort i aksjonærbehandling 30.9.2024 – 19.10.2024)

§ 1 - formål

Selskapets navn er Riddervoldsgate 7 AS.

Selskapets formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) ved å leie ut selskapets leiligheter til aksjonærene og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder drift av eiendommen Riddervolds gate 7 i Oslo.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 - aksjekapital og aksjefordeling

Aksjekapitalen er kr. 1.320.000 fordelt på 600 aksjer hver pålydende kr. 2.200.

Aksjefordelingen er basert på areal som følger:

aksjeboenhetsnr.	leilighetsnr	etasje	kvm BTA	aksjeandel	aksjenr
1	H0101	1. etg	165	59	1-59
2	H0102	1. etg	255	91	60-150
3	H0201	2. etg	337	120	151-270
4	H0202	2. etg	110	39	271-309
5	H0301 (H0402)	3. etg + 4. etg (loft)	485	173	310-482
6	H0302	3. etg	146	52	483-534
7	H0401	4. etg (loft)	184	66	535-600
	totalt		1682	600	

Styret kan beslutte at eiendommen skal oppmåles på nytt etter i henhold til enten BTA eller BRA. Dersom slik oppmåling innebærer endring av den enkelte aksjonærs forholdsmessige andel av eiendommen areal skal omfordeling av aksjer foretas som bestemt i foregående avsnitt.

§ 3 - aksjeeiere

Den enkelte aksjepost gir leie- og disposisjonsrett til en spesifisert leilighet i eiendommen Riddervolds gate 7. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, og bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer, jf likevel § 5 om bruksoverlating.

Aksjene kan ikke ved salg, pantsettelse eller på annen måte skilles fra leieretten. Aksjene kan dog pantsettes sammen med retten til bruk av tilhørende leilighet med de rettigheter som følger med denne. Ved overdragelse av aksjene må ny eier godkjennes av styret.

§ 4 - overføring av aksjer og forkjøpsrett

En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, men skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene, med mindre det foreligger tungtveiende grunner for godkjennelse. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 21 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

Forkjøpsrett gjelder i tråd med aksjeloven, dog slik at fristen for å utøve forkjøpsretten settes til 21 dager. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til ektemake, til aksjeeierens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til søsken eller til noen andre som i de to siste år har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem kan overta aksjer med grunnlag i ekteskaps- eller husstandsfellesskapsloven.

§ 5 - borett og bruksoverlating

Boretten

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 2 år.
- aksjeeieren selv bor i annen enhet i selskapet.
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- styret ellers etter en rimelighetsvurdering finner at bruksoverlating kan skje.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

§ 6 - pålegg om salg og fravikelse

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7 - felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Endring av felleskostnader som medfører en økning ut over 20 % skal forelegges generalforsamlingen for veiledende uttalelse.

Felleskostnader fordeles etter antall aksjer.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 8 - parkering

Følgende leiligheter har rett til parkering i bakgård:

aksjeboenhetsnr. 1 (H0101)	1 parkeringsplass
aksjeboenhetsnr. 2 (H0102)	1 parkeringsplass
aksjeboenhetsnr. 3 (H0201)	1 parkeringsplass
aksjeboenhetsnr. 5 (H0301)	2 parkeringsplasser
aksjeboenhetsnr. 7 (H0401)	1 parkeringsplass

§ 9 - husleiekontrakt

For hver boligdel (leilighet) opprettes det mellom selskapet og aksjonæren husleiekontrakt som aksjonæren har rett og plikt til å inngå.

§ 10 - styret

Selskapet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer. Flertallet av styrets medlemmer skal være aksjonærer i selskapet. Selskapet tegnes av styreleder sammen med ett styremedlem.

Styret kan meddele prokura.

§ 11 - generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av juni måned og følgende saker skal behandles og avgjøres:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen herunder utdeling av utbytte.
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
3. Andre saker som etter lov, vedtekter eller i henhold til innkallelse skal behandles i generalforsamling.

§ 12 - antall boenheter

I hver etasje kan det være inntil 2 (to) boenheter (leiligheter). Det tillates i tillegg 1 (én) utleiehybel innenfor hver av de to boenhetene.

§ 14 - aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer herunder takvinduer, inngangsdører til leilighetene, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjeeier plikter å installere og bekoste lekkasjesikring/waterguard i alle rom med vanntilførsel uten sluk.

Vedlikehold av terrasser i loftsetasjen er den enkelte aksjeeiers ansvar, og det skal påses at vann ledes bort fra terrassen og bygningskroppen slik at skade på tilliggende leiligheter eller på fellesarealer unngås, herunder skal aksjeeieren til enhver tid å sørge for at sluk holdes åpne.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, takvinduer, inngangsdører til leilighetene og verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

MH

Aksjeeier plikter å innhente godkjenning fra styret, og dersom styret vurderer det som nødvendig godkjenning fra samtlige øvrige aksjonærer, for bygningsmessige tiltak som påvirker bygningens konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet samt andre tiltak som påvirker bygningen fysisk, eksteriørmessig eller estetisk med det formål å sørge for et enhetlig uttrykk. Dette gjelder også utskifting av vinduer, inngangsdører og verandadører.

Godkjenning skal innhentes for søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak, og må foreligge før evt søknad sendes til bygningsmyndighetene.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense sluk på terrasser.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine.

Bestemmelsene i denne paragraf kan presiseres og utdypes i den til enhver tid gjeldende husleiekontrakt.

Husordensregler for Riddervoldsgate 7 AS

(vedtatt i ordinær generalforsamling 22.4.2024)

1. **Generelt**

   Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Aksjonærer og leietakere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

   Selskapets vedtekter henviser til Husordensreglene.

   Utdrag av selskapets vedtekter
   "§ 6 - pålegg om salg og fravikelse
   Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

   Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

   Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13."

   Aksjonærer/beboere plikter å melde fra til styret dersom det oppdages feil eller mangler som kan medføre forringelse av selskapets bygning og eiendom. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til Riddervoldsgate 7 AS v/styret, Riddervolds gate 7, 0258 Oslo.

   Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på selskapets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. **Avfall**

   Avfallsbeholdere er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn i plastposer for å hindre lukt og tilgrising av avfallsbeholderne. Det er viktig at dette gjøres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
   Papp og papir skal legges i papircontaineren i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
   Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

3. **Husorden og dyrehold**

   Aksjonær/beboer plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som selskapet har fastsatt til sikring av god husorden.

   Dyrehold er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe i form sjenanse (støy, lukt, hår osv) for selskapet eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til og evt vilkår for avtalt dyrehold, skal avtales særskilt med selskapet. Ved flere brudd kan styret bestemme at aksjonær/beboer ikke lenger tillates å holde husdyr.

   Det er ikke tillatt å lufte dyr i hagene eller på andre fellesarealer. Det er til enhver tid båndtvang i Riddervolds gate 7s oppganger og fellesarealer.

4. **Bruk av boenhetene**

   I tråd med selskapets vedtekter skal aksjeeieren behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig

aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Dette gjelder også støy.

Alle dager mellom kl. 23.00 og kl 7.00 skal det være nattero i leilighetene. I denne tid må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller stereoanlegg, vaske- og oppvaskmaskin, drill og annet støyende verktøy. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leilighetene utover kl. 23.00 skal det nabovarsles min. 3 dager på forhånd. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten tilstøtendes eieres samtykke.

5. **Bruk av parkeringsplass**
   Bruk av egen parkeringsplass må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke anledning til å benytte parkeringsplass til annet enn parkering.

6. **Fellesarealer**
   Det er ikke tillat å røke innendørs i selskapets fellesarealer.

   Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller annet ut av vinduer eller balkonger..

   Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppgangene. Sykler, barnevogner, sportsutstyr ol skal plasseres i kjeller eller bakgård på eget sted.

   Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i kjellerens gangarealer eller utenfor bodene. Fellesbod skal benyttes til sykler, bildekk, barnevogner og lignende.

   Det må vises særlig varsomhet i trapperommene og fellesarealer ved rehabilitering, oppussing og bygningsmessige tiltak. Overflater skal tildekkes om nødvendig.

   Aksjeeier er økonomisk ansvarlig for evt skader som oppstår på fellesarealer ifm rehabilitering, oppussing eller bygningsmessige tiltak. Det gjelder også skader som oppstår ifm flytting.

   Heisen er kun til personbruk og kan ikke benyttes til frakt av materialer, verktøy eller ifm flytting av møbler mv.

   Dørpumper og brannvarslere i felles brannvarslingsanlegg skal aldri frakobles.

   Vinduer i trappeoppganger må ikke stå åpne om natten.

   Inngangsdører fra fortau og bakgård til oppganger og kjeller må alltid holdes låst.

   Port skal være låst etter kl. 18.

7. **Boder**
   Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i kjellerbodene som kan forårsake skade på bygning eller medføre brann. Det må ikke lagres gjenstander inntil vegger, på gulv eller mot konstruksjoner som kan medføre fukt og råteskader i bygningen. Vinduer og vegger i bodene skal være tilgjengelig for inspeksjon og utbedringer. Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller sine plikter.

   Oppbevaring skjer på eget ansvar og selskapet kan ikke holdes ansvarlig for skader på eller forringelse av gjenstander.

8. **Aksjeeiers plikter**
   Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer herunder takvinduer, inngangsdører til leilighetene, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjeeier plikter å installere og bekoste lekkasjesikring/waterguard i alle rom med vanntilførsel uten sluk.

Vedlikehold av terrasser i loftsetasjen er den enkelte aksjeeiers ansvar, og det skal påses at vann ledes bort fra terrassen og bygningskroppen slik at skade på tilliggende leiligheter eller på fellesarealer unngås, herunder skal aksjeeieren til enhver tid å sørge for at sluk holdes åpne.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, takvinduer, inngangsdører til leilighetene og verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Aksjeeier plikter å innhente godkjenning fra styret, og dersom styret vurderer det som nødvendig godkjenning fra samtlige øvrige aksjonærer, for bygningsmessige tiltak som påvirker bygningens konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet samt andre tiltak som påvirker bygningen fysisk, eksteriørmessig eller estetisk med det formål å sørge for et enhetlig uttrykk. Dette gjelder også utskifting av vinduer, inngangsdører og verandadører.

Godkjenning skal innhentes for søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak, og må foreligge før evt søknad sendes til bygningsmyndighetene.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense sluk på terrasser. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med selskapets vedtekter og husleieavtale.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Aksjeeier plikter å gi selskapet eller dets representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter aksjeeier å gi den selskapet utpeker eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

Aksjeeier plikter å etterkomme krav fra selskapets styre hva gjelder vedlikehold og utskifting som nevnt i dette punkt. Dersom leier ikke etterkommer slikt krav, kan selskapet la vedlikeholdsarbeider utføres for leierens regning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 23.05.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116866-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RIDDERVOLDS GATE 7	Eiendom:	213/385/0/0
Tiltakshaver:	Marianne Bruvoll og Kathryn M Baker	Adresse:	Riddervolds gate 7, 0258 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - RIDDERVOLDS GATE 7

JF plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116866			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1003	04.11.2011	1/13
Plan 3 etasje	A-2.02	01.11.2011	1/22
Takplan	A-2.03	01.11.2011	1/24
Snitt A-A	A-22.01	01.11.2011	1/25
Fasade mot gård og gate	A-23.02	01.11.2011	1/26
Plan loft som bygget	A-9.1.0	17.02.2014	13/11

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2014 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Marianne Bruvoll og Kathryn M Baker, Riddervolds gate 7, 0258 OSLO, marianne@bruvoll-jensen.no

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl.,området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.
a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
RIDDERVOLDS GATE 7

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531075
9145560

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 385

Vi viser til bestilling av 20260421 for RIDDERVOLDS GATE 7.

GNR. 213 BNR. 385

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1888.

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

969 m²

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

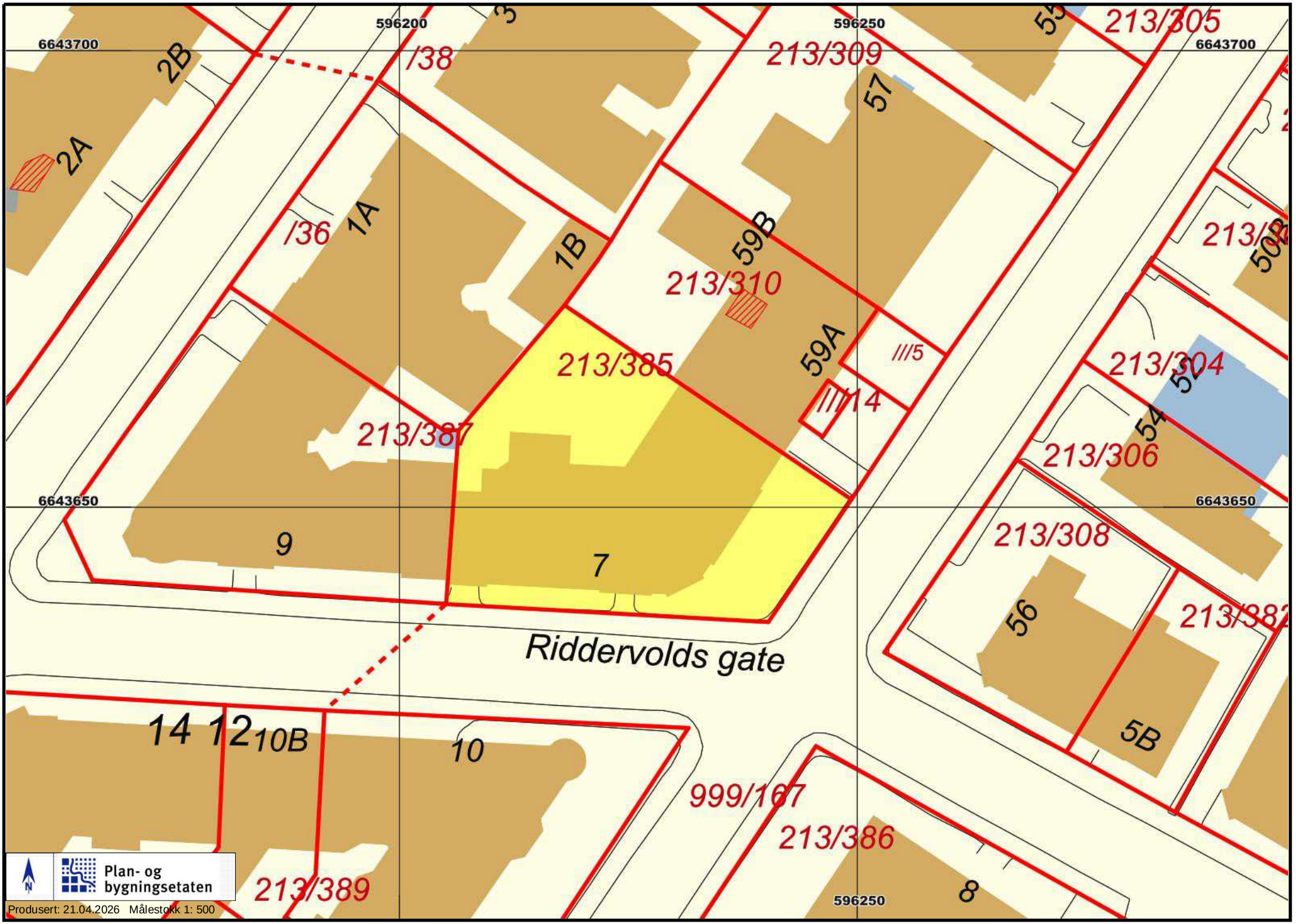
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596200
596250
6643700
6643700
6643650
6643650
213/305
213/309
/38
57
2B
2A
/36
1A
1B
59B
213/310
213/385
59A
///5
///14
213/387
213/304
52
54
213/306
213/308
56
5B
9
7
Riddervolds gate
14
12
10B
10
999/167
213/386
213/389
8
596250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

Riddervalds gt. 7.

22/1887.

Våningshus.

3die DISTRIKT
Journal Nummer 22. 87.
4. BILAG

CHRISTIANIA
J.N:o A 87
SUNDHEDSKOMMISSION.

67 K 209 / 87. — 569 608 626 / 87

Bygningsanmeldelse. — 1579 / 87.

227 8 82 / 87.

I henhold til bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der på grunden Matr. N:o 31 Skovveien agtes opført et våningshus i 3 etager i overensstemmelse med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet.

Bygningen, som bliver 16 m høi fra grunden til tagfoden, indtager en flade af 46 kvadratmeter, gårdsrummets størrelse bliver 201 kvadratmeter.

Alle etager bliver 3,76 meter mellem gulv og tag, kjælderen 2,8 meter høi.

Bygningens ydervægge fundamenteres med grundmuren i kalk, skillerumsvæggene opføres på hele.

Alle grundmure isoleres med asfaltpap under 1/2 tegl lag.

Grunden drænes, og føres grundvandet såvel som over- og skyllevand til byens kloak ved en ledning af 0,15 meters glaserede tørør, som nedlægges i cement, hvor de gå gjennem kjælderen.

Ydervæggene opføres dels af 2 stens dels af 1 1/2 stens tykkelse.

[illegible] med skifer

Loftet indrettes til klædeskammere og tørreloft.

Kjælderen indrettes til kul- og vedrum, husholdningskjælderne, bryggerhus og strygeværelse samt en portnerlejlighed bestående af stue og kjøkken.

Portnerlejlighedens tagflade (bygningen) bliver 1,88 meter over det omgivende terræn; under gulvet bliver drænet med afløb til kloaken i gaden hvorhos der sørges for tilstrækkelig luftventilation under gulvet.

Vinduerne i portnerlejligheden bliver 1,8 meter høje og 1,25 meter brede; imellem gulv og tag 2,8 meter.

I bygningen anbringes 2de trapper af træ; hvoraf kjøkkentrapper, føres fra kjælderen til loftet.

Der anbringes 9 stykker 0,23 x 0,23 meters ildfaste rør med tilhørende 4 komfurer, 30 kakkelovne, 3 badeovne, 1 bryggegrube og 1 strygeovn.

Af fritliggende kakkelovnsrør findes 1 i hver etage nemlig over pulsetgangen og 1 ditto i kjælderen.

Lokum anlægges med nedfaldsrør af støbejern ført fra hver etage. Bygningens tømmer anlægges 0,16 meter over gårdspladsen og cementeres. En luftkanal føres fra bygningen over taget. (ventilere)

Dette bygningsarbeide er, overensstemmende med § 54 i bygningsloven, anmeldt for vedkommende nabo.

Kristiania den 2 March 18

For Daniel Steen

Anselm Lilleskov

...mmendes den ældre Sundhedscommission. Den anmeldte Kjældermudretning kan efter det foreliggende Snit og efter Mangel paa nærmere Redegjørelse om Maaden Arbeidet skjer udføres fornemtlig ikke tillades. For de øvrige Kjælderrum maa fornemtlig fremsendes Detailtegninger med Beregninger.

Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 7 Marts 1887.

Chr. Linstow

Eiendommen har fornemtlig Nr 5 i Riddervoldsgade eller Oskarsgade og ikke samt angivet til Skrivelsen.

I Sundhedscommissionens Møde den 7de Marts 1887 fattedes saadan Beslutning:

„Efter de foreliggende Oplysninger tillades
„ikke Indredning af den omhandlede
„Kjælderleilighed.

Christiania d. 8 Marts 1887.

Tilbagesendes med Bemærkning at Gjennemsnit af Nr 7 Riddervolds Gade, idet man henviser til Sundhedskommissionens Beslutning med Forespørgsel om denne vil have nogen Forandring i Planen tilfølge.

Christiania 8de Marts 1887 Chr Bull

til
~~k. Stadsingeniørkontor~~

Tilbageerindes den ældre Sundhedskommissions
en noget forandret Plan for Byggelinjerne
mellem Nørrebro i den Anledning
af Dags Dato meddeler at Undertegnede a
anbefalede Kjælderleilighed med de
Tegninger nu blive fremsendt senere
de Forandringer som maatte vise sig nø
dige, hvilke Forandringer dog ikke vil
nogen Indvirkning paa Byggeplanen
den nu foreligger. Kjælderleilighederne s
saaledes fuldelig ansees for slettet hvo
Arkivet indstilles til Approbation.

Kbhvn. 12 Maj 1887.

Kbhvn. Birch

Indset at bemærke, Kjælderværelserne ere ikke indr
til Beboelse forbundet med Mulighed.

817-87 I Chr 14/5 87 Bidstrup

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 1
14 og 15 paalagte Bestemmelser

Chr. 17/5-87 GHall

Höideforholdet af Riddervolds Gades Midtlinie forbi Nr. 7 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Thorvaldsens Østside til dens Skjæringspunkt med Oskars Gades Vestside - førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 36,1 m. sidstnævnte paa Cöten 35,1 m.

Höideforholdet af Oskars Gades Midtlinie forbi den samme Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Riddervolds Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Oranienborgveiens Sydside - førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 35,1 m. sidstnævnte havende sin Mage paa Cöten 34,5 m. beliggende Höide. — Fortovene komme langs Grundens Facader til at ligge indtil 10 cm. höiere end de saaledes bestemte Midtlinier.

Bygningen og Grunden maa forev
i Loven paalagte Renter, som ikke gives et Fæst

2.16-1910

1072
1910

Anmeldelse.
i Kopimaskin.

Expeditions-Dokument

angaaende Indbetalings- og murtegnende. Bidrager m. brukne rør

paa Matr.-No. 4 Riddervolds eft.

Indleveret 20.de Okt. 1910 Attesteret 21/12-1910.

Overensstemmende med Bygningschefen og indstilles til Approbation paa Betingelse av, at de brukne Rør ved Gjennemgangen i den nye Løvvej ombringes i forskriftsmæssig Avstand fra Træverk.

Kristiania 21te Oktober 1910
A. Bjelke Holtermann

P.S.

Det forutsættes de nye Rør forøvrigt opsættes paa forskriftsmæssig Maate, og at de foreslaaede Forbedringer over de nye Dørmapninger i Murvægge er stærke nok.

D. S.

1072
1910

Approberes. De angivne brukne Rør maa udskiftes overensstemmende med Loven For skriften.

Kristiania 1 November 1910
Sem. Linthoe

V.D.J.-No. 159 - 17.
Bilag.

Anmeldelse
2 Tegninger

813

Expeditions-Dokument

angaaende (Indr. Leilighet i Kjelder, samt Værelser paa loftsrom 3te Etg.
utgaar saaledes

paa Matr.-No. 7 Ruddervolds gate

Indleveret 17-3-1917. Attesteret 5te Februar 1919

Oversendes Kria. Sundhetskommis, idet jeg vedlegger Hoved, anmeldelsen for Bygningen J.N.o 22/67 III. D., hvorefter Indredningen av Leilighet i Kjælder har været planlagt men ikke tillatt.

Kristiania 20de Mars 1917
O. Bjelke Holtermann

Jnr. 112/17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

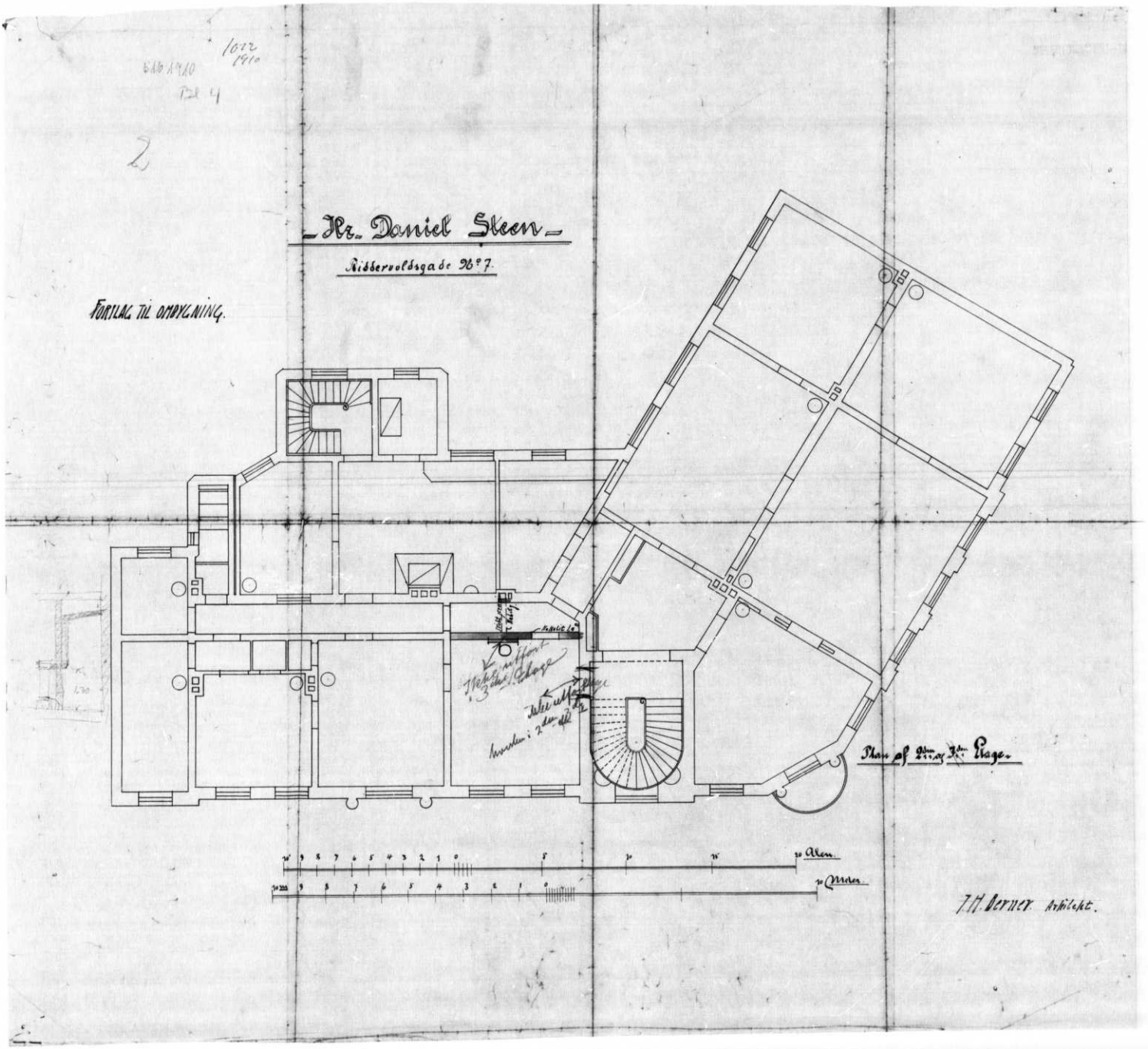
beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 43 anbefales ikke indvilget. Det forutsættes at rummene paa loftet faar lovlig høide og lysforhold, samt at de indredes saaledes at de yderefuld beskyttelse mot kulde. Takvinduerne maa indrettes saaledes, at de i fornyden utstrækning kan aapnes fra gulvet av. Det med "Duerum" betegnede rum paa loftet tillates ikke benyttet til dyrehold. Vandklosettet maa særskilt anmeldes.

Kristiania sundhetskommission den 31de mars 1917.

KRIA. SUNDHETSKOMMISSIONS J.No. 423 1917

3/4/17 mødebl.


Hr. Daniel Steen
Nibbevoldsgade No 7.
FORSLAG TIL OMBYGNING.
Stue af 2den og 3die Etage.
7 H. Berner Architekt.

V.D. J.-Nr. 191-19

Bilag

Riddervolds Gate № 7.

Hr. Professor Ancker.

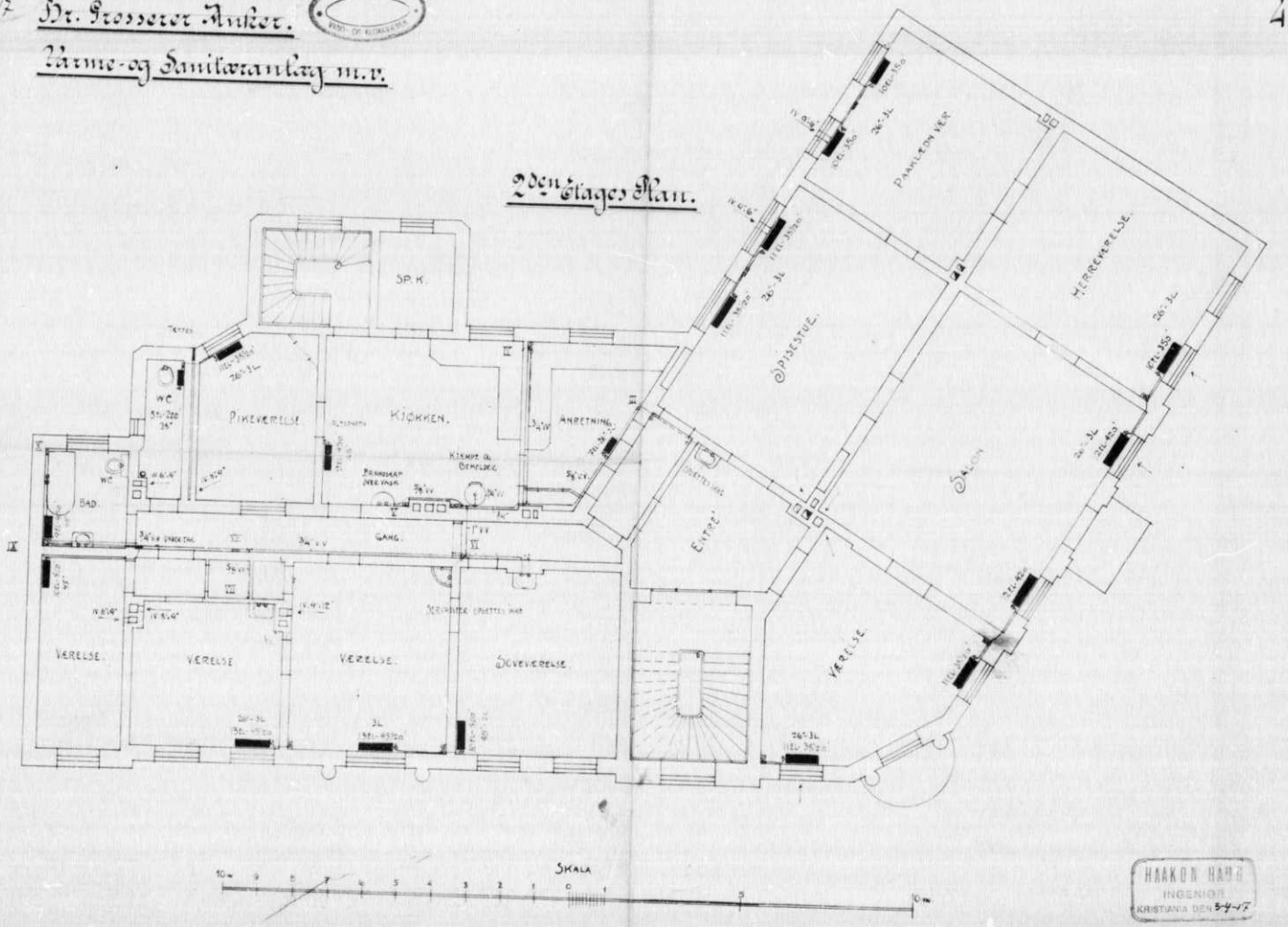
Varme- og Sanitæranlæg m.v.

KRISTIANIA

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

4.

2den Etages Plan.



HAAKON HAMB
INGENIØR
KRISTIANIA DEN 5-4-17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
7 Riddervolds gt.	7 Riddervolds gt.7.	57/470

Byggherre
A/S Riddervolds gt.7,
Riddervoldsgt.7,
Oslo.

Ansvarshavende
Montørformann O.Lundberg,
c/o Lettmetallavd.
Fornebu.

Dato
14/5-1958.

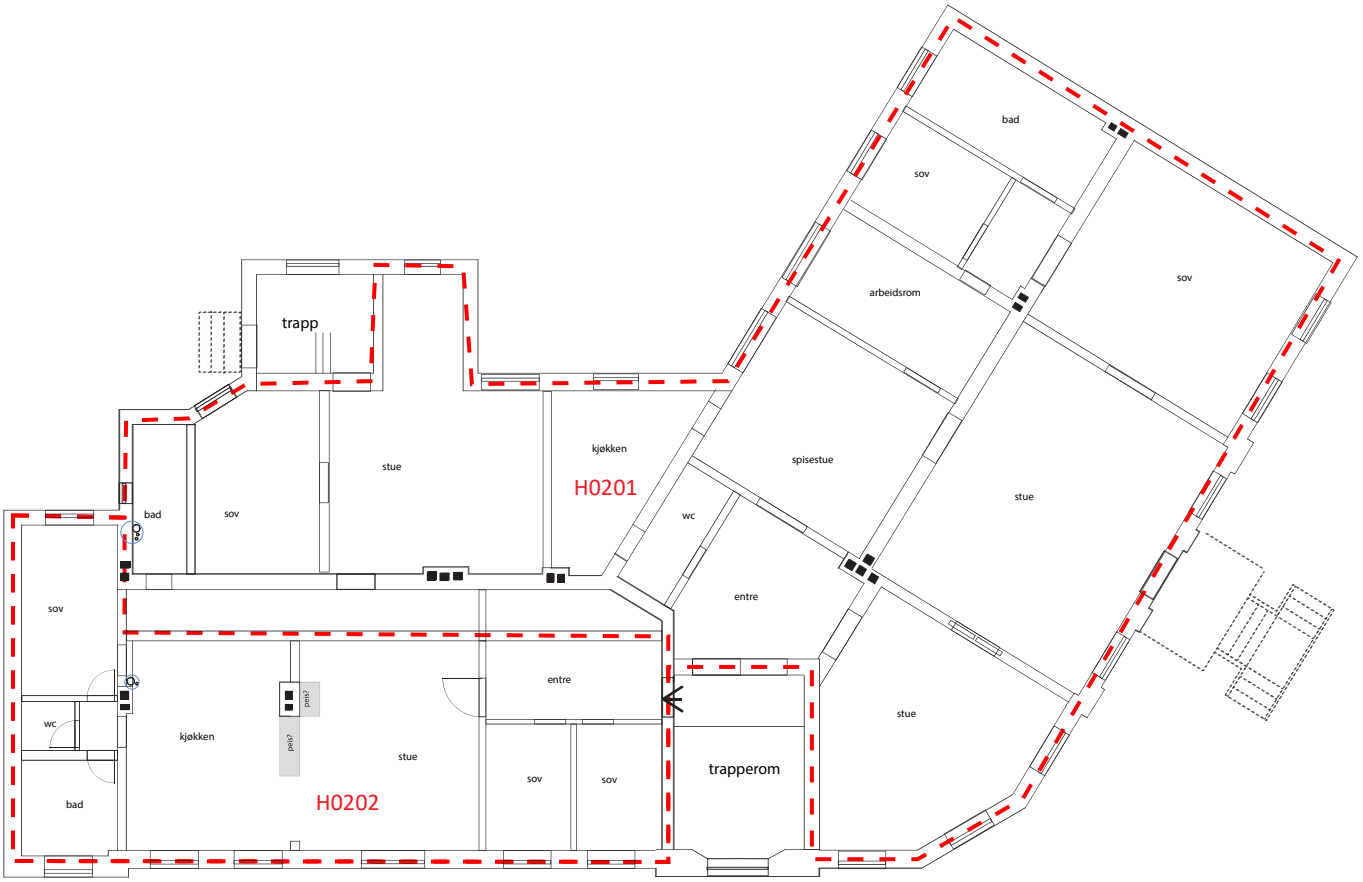
Arbeidets art
Garasje for 2 biler.

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

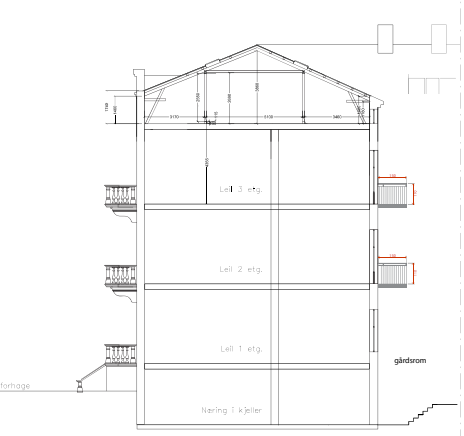
Bygningsinspektør
E.Halvorsen

H.Greftegreff

10000-3.46-E.T.


trapp
stue
kjøkken
H0201
bad
sov
sov
wc
bad
arbeidsrom
sov
spisestue
stue
entre
stue
sov
wc
kjøkken
stue
H0202
entre
sov
sov
trapperom

plan02



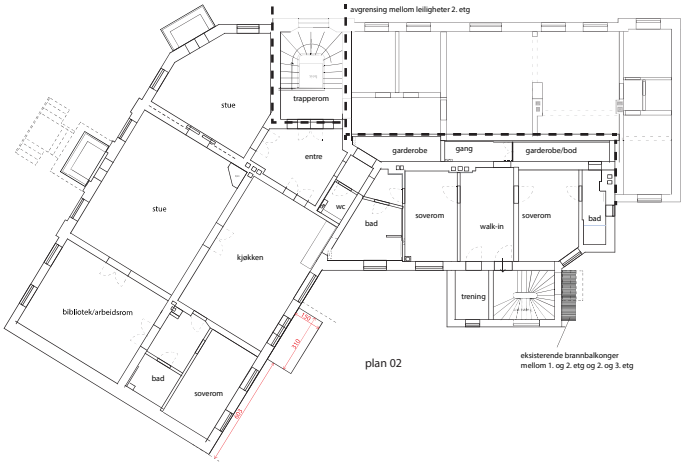
snitt



fasade NV mot bakgård

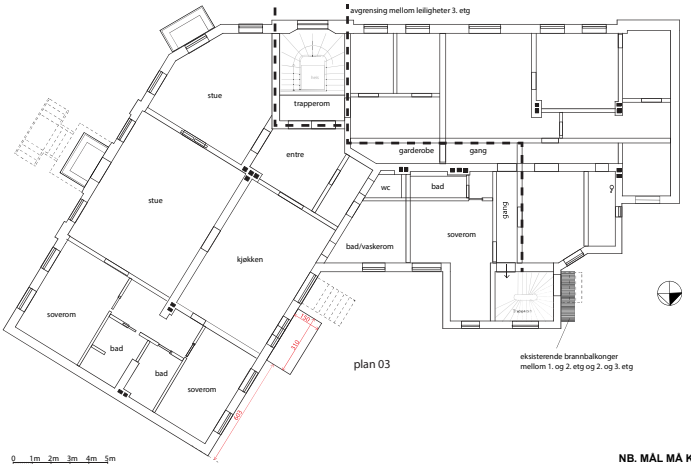


hele fasade mot bakgård



plan 02

eksisterende brannbalkonger mellom 1. og 2. etg og 2. og 3. etg



plan 03

eksisterende brannbalkonger mellom 1. og 2. etg og 2. og 3. etg

0 1m 2m 3m 4m 5m

NB. MÅL MÅ KONTROLLERES

prosjekt **RIDDERVOLDS GATE 7** gnr/bnr 213/385 balkong i 2. og 3. etasje mot bakgård	**hele fasade mot bakgård, fasade NV, snitt, plan**	prosjektnr R7/balkong	tegnings nr. A05
byggherre Kjetil Try og Øyvind Jensen	dato rev. 9.12.2024, 18.11.2024	målestokk 1:200/A3	**bruvoll arkitektur as** riddervolds gate 7 0258 oslo

V. D. J. No. 191- 1917

Anmeldelse.
" Begjæringer.

51
17

Expeditions-Dokument

angaaende Vand- Kloak- og varmeanlæg.

paa Matr.-No. 4 Riddervoldsgt.

Indleveret 3die april 1917. Attesteret 21de November 1919.

KRISTIANIA
V. N. 3320
1917
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kria. Sundhetskommission til Erklæring idet jeg skal bemærke, at Anmeldelse fra § 43 fors Vaktmesterboligen i Kjælderen ikke er anbefalet efter den foreliggende Plan.

Kristiania d 7de April 1917
O. Bjelke Holtermann

SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 489
1917
INGENIØR

Vandklosetter i kjælderen maa skaffes ovhek bekjæmpe. Rensleien i kjælderskelig antar maa anbringes paa bekvemmere.

Kristiania sundhedskommission 11 April 1917
Efter bemyndigelse

KRISTIANIA
V. nr 52
1917
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania 13de April 1917
O. Bjelke Holtermann

BRUVOLL ARKITEKTUR AS
Riddervolds gate 7
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.03.2025
	202461622 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	RIDDERVOLDS GATE 7	Eiendom:	213/385/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Norvald Jensen	Søker:	BRUVOLL ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Riddervolds gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård, mottatt 25.03.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461622			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A01	09.12.2024	2/15
Snitt	A02	09.12.2024	2/20
Fasade nordvest	A01	09.12.2024	2/21
Hele fasade, plan, fasade nordvest, snitt	A05	09.12.2024	2/22

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Øyvind Norvald Jensen, Riddervolds gate 7, 0258 OSLO


Riddervoldsgt 7
Ground Floor Plan

SAK-TEK DA
Brattvollveien 279
1164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.05.2024
	202016103 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	RIDDERVOLDS GATE 7	Eiendom:	213/385/0/0
Tiltakshaver:	Elnaz Esmailzadeh	Søker:	SAK-TEK DA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Riddervolds gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet, branntetting av vegg, samt riving av bærevegg og etablering av utvekslingsbjelke, mottatt 15.04.2024 og med etterfølgende tilleggsdokumentasjon mottatt 02.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202016103			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/14
Detaljplan			1/15
Plan 02			4/2

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Elnaz Esmailzadeh, Riddervolds plass 7, 0258 OSLO

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:
Riddervolds gate 7, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 385, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260261

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@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.
