

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 7 690 000,-
Fellesgjeld:	Kr 0,-
Omkostn.:	Kr 1 240,-
Total ink omk.:	Kr 7 691 240,-
Felleskostn.:	Kr 5 313,-
Selger:	Carl Fredrik Nordberg

Schjøtt-Falster og Amanda Kausland Magnan

Boligtype:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1895
BRA:	114 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	209/296
Andelsnr.:	30
Oppdragsnr.:	1007230047

5 900,- Boligkjøperforsikring 2 800,-
Boligkjøperforsikring Pluss Valgfritt

Velkommen!

Klassisk bygård omkranset av brosteinlagte miljøgater, trær og hyggelige gatetun, med en særdeles attraktiv beliggenhet på Frogner (mellom Solli Plass og Aker brygge). Her bor du midt i et av Oslos mest sentrale og etterspurte områder. Leiligheten ble etablert i 2015 og har en spennende, unik planløsning samt generøs takhøyde. Felles takterrasse på 40 kvm. til nytte for beboerne. 1.etasje har utgang direkte til gaten samt utgang til trapperom.

U.etasje har rømningsveier via internttrapp til 1.etasje og ut til kjeller som fører til to uavhengige trapperom.

Verdt å merke seg:

- Nedbetalt andel fellesgjeld
- Lokalene ble bygget om og innredet som leilighet i 2015
- Ferdigattest foreligger datert 12.07.2017
- Elektrisk anlegg fra 2015, samsvarserklæring foreligger datert 08.06.2017
- Kjellerbod på 9 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	27
Info forretningsfører	73
Kommunal informasjon.....	120
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 114 m²

P-rom: 105 m²

Det bemerkes at arealer i spisestue i 1.etasje og gjesterom i u.etasje ikke tilfredstiller krav til lysforhold til varig opphold. Eier opplyser at innredningen er godkjent, men at arealer ikke er godkjent som oppholdsrom.

Bruksareal

Underetasje: 34 kvm Trapperom, gjesterom, omkleddingsrom og bad

1. etasje: 71 kvm Stue/kjøkken, spisestue, bad og soverom

Bod på 9 kvm i kjeller

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

512 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Reichweins gate 1E ligger på Ruseløkka i bydel Frogner. Her bor du midt i et av Oslos mest sentrale og populære områder. Kort gangavstand til alt av servicefasiliteter, uteliv og offentlig transport. Sommerro, VIA Village og Vikaterrassen samt nye Nasjonalmuseet, NAM, ligger kun 5 min. gange fra leiligheten. Dette området har fått et skikkelig "ansiktsløft" i de senere år og bidrar til at beliggenheten er etterspurt.

Leiligheten ligger godt skjermet mellom bakgården og miljøgate. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris som ligger bare 50 m fra leiligheten samt Meny i Vika. Knutepunktet Solli Plass ligger også like ved. Her finner du kaféer, butikker, Kiwi dagligvare og Sats treningssenter. Kulinariske opplevelser som Alex Sushi, Babbo Collective, Plah & Ahaan, Tak Oslo bl.a. ligger alle innen 5 minutter gange fra leiligheten.

Ned mot fjorden finner du Aker Brygge og Tjuvholmen, området er et senter for næringsliv, handel og hygge i Oslo. Her tilbys det aller meste av servicetilbud som Vinmonopol, apotek, gallerier, flere typer butikker, hyggelige spisesteder i alle prisklasser, badestrand, båthavn, utkikkstårn osv.

Kort vei til alt av offentlig kommunikasjon. Buss og taxi fra Bryggetorget. Buss og trikk fra Solli Plass, Ruseløkka, Slottsparken og Nationaltheatret. Inngangen til Nationaltheatret med tog, flytog og T-bane ligger ca 500 m fra leiligheten på hjørnet av Parkveien og Henrik Ibsens gate. næringsliv, handel og hygge i Oslo. Her tilbys det aller meste av servicetilbud som Vinmonopol, apotek, gallerier, flere typer butikker, hyggelige spisesteder i alle prisklasser, badestrand, båthavn, utkikkstårn osv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

I bebyggelsen er det stor andel leiegårder fra 1800-tallet (murbyen), men også en del andre viktige bygg. Strøket er trekantformet og vanligvis avgrenset av Slottsparken i nord, Oslo Sentrum ved Vika i øst og Skillebekk i vest.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med kort vei til Solli Plass og Nationaltheatret, to knutepunkt for offentlig kommunikasjon i byen. Her finner du buss, trikk, t-bane og tog/flytog. Ellers går buss 21 fra Observatoriegata, ca.150m fra leiligheten, samt buss 30 og 31 fra Solli Plass. Her stopper også trikk nr. 12 og 13.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Teglteinsvegger med pussede fasader. Eier opplyser at vegger i underetasje er kledd med lecablokker med luftespalte mot innside av grunnmur. Vinduer med 2-lags glass og trekarm fra ca. 2000. Normal elde og slitasje etter alder. Malt ytterdør med glass. Glatte brann og lydklassifiserte dører til fellesarealer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.10.2024 av Jan-Petter Vi for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Kom vann inn via lufteventil, feil er utbedret.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Gjorde alt arbeid med rør og

påkobling. Arbeid utført av Rørlegger Lars As

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Ble bygget helt nye bad når vi tok over leiligheten med ny membran og sluk.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse Alt av rør er nytt fra vi tok over leiligheten. Arbeid utført av Rørlegger Lars As.

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

Ja. Var en vannlekkasje i kjeller 2021 da de var en varmekabel ledning fra takrenne som gikk igjennom bakken og yttervegg. Fugen her hadde gitt seg og det ble sakte vannflekker i kjeller. Gaten ble gravd opp og hullet tettet. Ikke noe etter det. Kom vann inn via lufteventil i 2024 da bygge container blokkerte vannveien i gaten som resulterte i at vann gikk opp på fortau, ventil utbedret og hevet.

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

Nei, men hele yttertak på bygården ble skiftet vår/sommer 2024.

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

Ja. Var rotter når vi bygget leiligheten. Var også i 2021 når en tetningslist hadde falt av 1 rotte snek seg inn bak murvegg i kjeller. Tetningslist satt på igjen. Pelias har lukket avviket.

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

Ja, kun av faglært. G4 elektro gjorde alt av EL arbeid. Samsvarserklæring foreligger.

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

Ja. Elkontroll i 2020, alt ok.

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

Ja. En del tømmerarbeid gjort av ufaglært sammen med faglært.

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

Ja. Innredet kjeller, godkjent og med brukstillatelse.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, men ikke godkjent oppholdsrom.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Ikke foretatt radonmåling, men radonduk ble lagt ned i forbiddelse med støping av kjellergulv.

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

Ja. Bytte av vinduer vil skje i fremtiden, fasade skal også taes innen et par år. Ingenting vedtatt.

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

Ja. Har vært rotter og mugg i fellesarealer i kjeller, men lenge siden og kjeller totalrenovert i ca 2018.

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

Ja. Var en vannlekkasje i kjeller 2021 da de var en varmekabel ledning fra takrenne som gikk igjennom bakken og yttervegg. Fugen her hadde gitt seg og det ble sakte vannflekker i kjeller. Gaten ble gravd opp og hullet tettet. Ikke noe etter det.

Innhold

1.etasje: Stue/kjøkken, spisestue, bad og soverom

Underetasje: Trapperom, gjesterom, omkleddingsrom og bad

Standard

Overflater:

Leiligheten har en stavsparkett på gulv med varme. Leiligheten er malt i lune farger på veggene.

Inngangsparti:

Leiligheten har fire inngangsdører, fra hjørnet Hansteens gate/Reichweins gate, hovedsoverommet, fra portrom Reichweins gate og fra u.etasje.

Fra inngangsparti på hjørnet (Hansteens gt/Reichweins gt) kommer du direkte inn i en åpen gang/stue/kjøkken løsning. Inn til venstre er det etablert en praktisk garderobe nisje med spilevegg mot stuen som gir lysinnslipp og skiller gangen naturlig fra stuen og trapp ned til underetasje.

Stue:

Stuen er delt inn i flere soner med mulighet for både sofagruppe og spiseplass i tillegg til mulighet for spisestue. Leiligheten har en unik planløsning som gir god plass og fin atmosfære for hyggelige stunder. De store vinduene med plisségardiner fra gulv til tak

gir godt med lysinnslipp. Det er mulighet for å ha en mindre spiseplass om ønskelig.

Kjøkken:

Romslig åpen stue/kjøkken løsning med innredning i glatte lyse fronter. Benkeplate i rustfritt stål med nedfelt vask i rustfritt stål og ettgreps armatur. Integrerte hvitevarer, komfyr, induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator og oppvaskmaskin. Det er også avsatt plass til vinskap og kjøl/frys i kjøkkeninnredning som går fra gulv til tak. Her er det mye oppbevaringsplass.

Spisestue

Fra stuen er det inngang til spisestue, eller det kan benyttes som kontor eller annen ønskelig møbleringsløsning etter behov. Herfra er det videre inngang til bad og dør ut til portrom.

Bad i 1.etasje:

Døren til badet går fra gulv til tak og glir fint inn i fargene på flis og resten av interiøret. Badet er pent flislagt med store fliser og varmekabler. Dusjnische med svingbare dører i glass, fossefall og vegghengt toalett. Praktisk innredning med skuffer og speilskap med oppbevaring, nedfelt servant og ettgreps armatur.

Soverom:

Hovedsoverommet er av god størrelse, og har praktisk dobbel skyvedørgarderobe. Heldekkende teppegulv og er malt i lun farge. Herfra er det også en inngangsdør som vender ut mot gaten.

Bad i underetasje:

Badet er større i størrelse og er pent flislagt med samme flis som bad i 1.etasje. Innredning med to frittstående servanter. Badet har badekar og praktisk dusj med fossefall etablert i enden av badet. Praktisk innebygd hylle for oppbevaring av håndkler, skittentøyskruver etc. Opplegg til vaskemaskin.

Gjesterom:

Soverommet i underetasjen er stort og har praktisk omkleddingsrom med mye plass til oppbevaring. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredstiller krav til lysforhold og rømningsvei for rom til varig opphold.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper rekkverk på deler av trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er flere sprekker i støpt gulv på gjesterom i underetasje.

Innvendig > Radon

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er flere rom i boligen uten tilfredstillende ventilasjon.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnecter borettslagets internettleverandør og alle leiligheter er koblet til deres fibernett. Hver enkelt beboer må inngå abonnement med GlobalConnect.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90555466

Diverse

Mulig salg av loft areal. Det er det ikke bestemt at det skal skje. Salg av fellesareal må vedtas på en generalforsamling, og det må være 2/3 flertall for salg. Det styret ba om, og fikk, på den ekstraordinære generalforsamlingen, var et mandat til å gå videre med saken. Hvor mye netto borettslaget vil tjene på et eventuelt salg av det aktuelle loft arealet, er blant annet det styret nå skal arbeide med å finne ut. Det er mulig at felleskostnadene vil kunne reduseres ytterligere etter salg av loft areal, ikke utarbeidet sum p.t.

Rørene er i orden, kjellerne er fine og tørre, gården er brannsikret og i tillegg koblet direkte til brannvesenet samt borettslaget nå har et styre som holder bygningsmassen vedlike - slik at det ikke kommer enda større og uforutsette kostnader senere. Felles takterrasser er pusset opp med en ordentlig membran slik at det ikke skal bli vannskader i gården, kjellerne ble pusset opp både av brannvern hensyn og med tanke på å holde kontroll med -og forhindre muggsoppvekst. I tillegg ble port dører skiftet ut og det samme ble alle dører til leilighetene. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det bemerkes at arealer i spisestue i 1 etasje og gjesterom i underetasje ikke tilfredstiller krav til lysforhold for rom til varig opphold.

Eier opplyser at innredningen er godkjent, men at arealer ikke er godkjent som oppholdsrom.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter inkluderer Varmtvann, kabel TV, forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm til kilder i fellesarealene, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter osv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr5 313

Andel Fellesgjeld

Kr 0,-

Andel fellesgjeld år

2024

Andel fellesformue

Kr 9 492

Borettslaget

Borettslagsnavn

Reichweinsgate 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

946991619 **Andelsnummer 30**

Om borettslaget

Borettslaget består av 28 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har lån i DNB stort pr. 31.12.2021 kr. 9 124 831,- Lånet går over 25 år me Nominell renter 2,45 % til 2045

Oppussingen som skal skje nå er utskifting av vinduer, ny takteking og pipene skal utbedres.

Det er nå vedtatt IN-ordning. Etter innfrielse av halve eller hele andelens fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres.

- 1 Nåværende lån i BRL er ingen IN-ordning dette dekkes under fellesutgiftene
- 2 Når nytt lån for rehab tak og vinduer er aktivert, blir gammelt lån innfridd, og det vil bli en IN-ordning.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Dyret/dyrene skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to dugnader i året, én på våren og én på høsten.

Forretningsfører

Forretningsfører

S&J Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 296 i Oslo kommune. Andelsnr. 30 i Reichweinsgate 1 Borettslag med orgnr. 946991619

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/209/296:

29.04.1966 - Dokumentnr: 507626 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.09.1987 - Dokumentnr: 57494 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.11.2014 - Dokumentnr: 968576 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Berg Nikolai
Fnr: 291289 44735
Rettighetshaver: Schjøtt-Falster Carl Fredrik Nordberg
Fnr: 051289 43953
Gjelder denne registerenheten med flere
02.05.1895 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:142

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et ekpedisjonsdokument datert 27.06.1933.
At slike Ekpedisjonsdokumenter/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Leiligheten ble bygget om og innredet som leilighet i 2015, og det foreligger ferdigattest for bruksendring til bolig datert 12.07.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

1 240 (Omkostninger totalt)

7 691 240,- Totalpris inkl. omkostninger)

5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 172,-. Utleggene omfatter fotograf og opplysninger fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen - Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

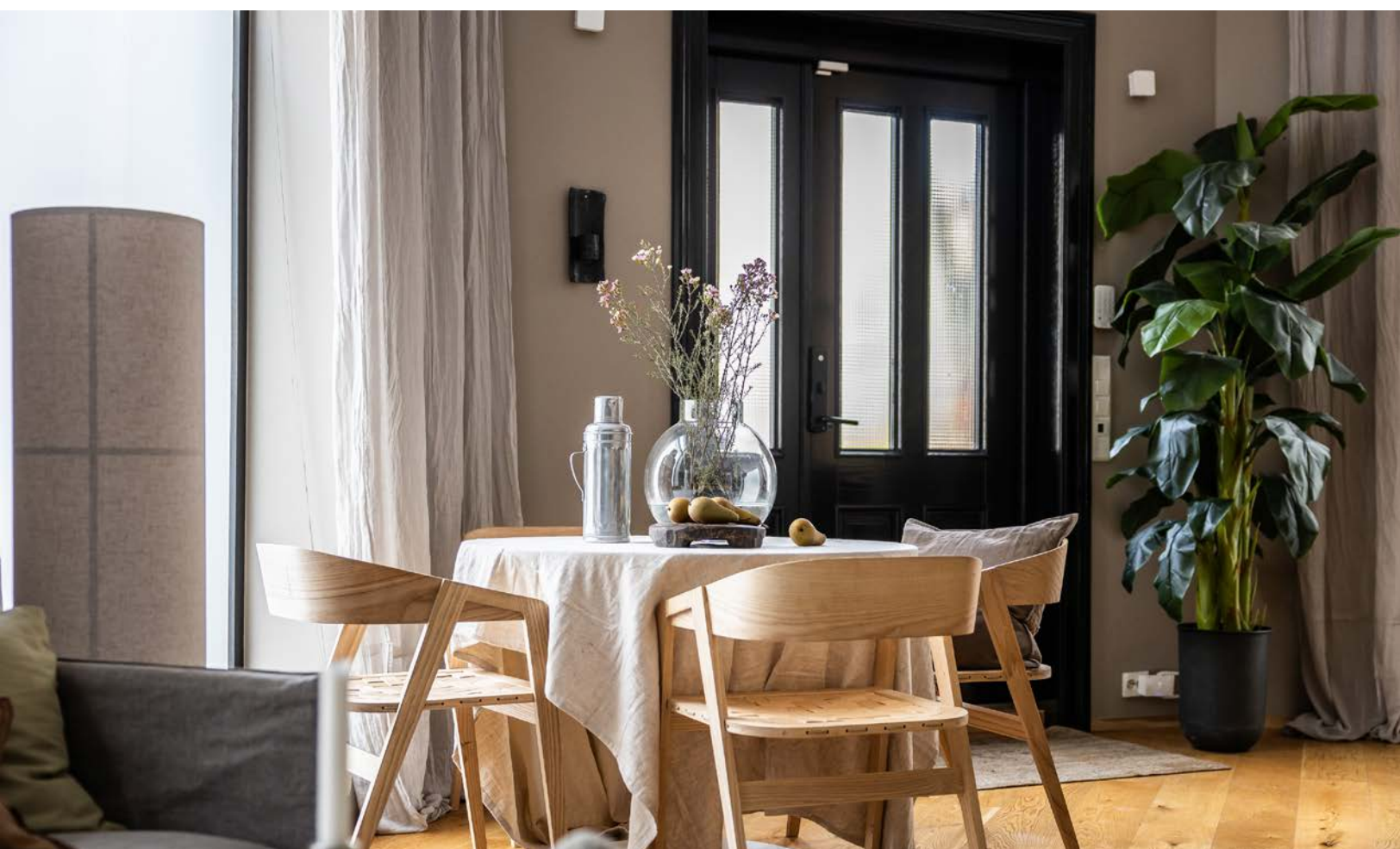
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22 0263 OSLO

Salgsoppgavedato 09.10.2024





















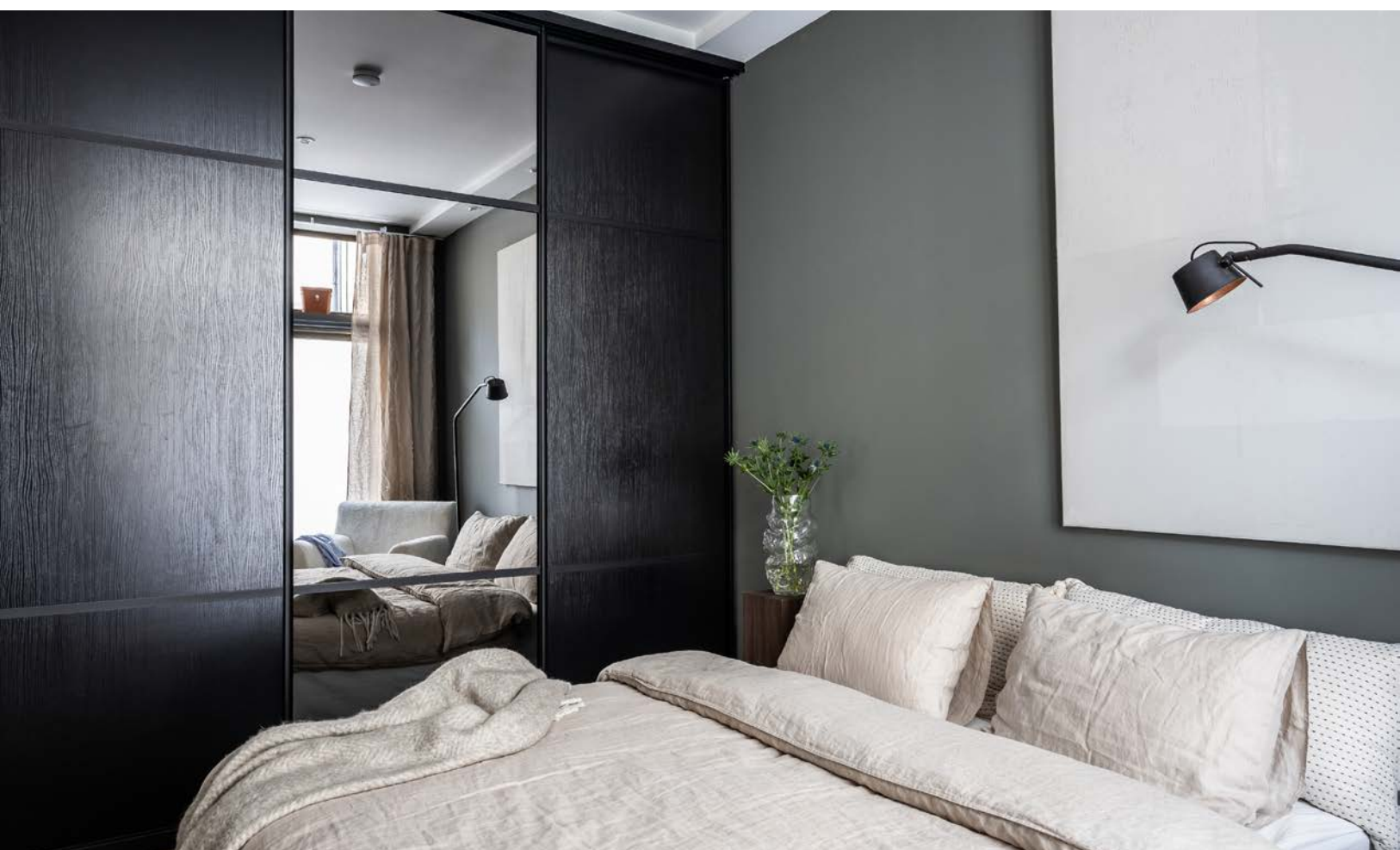








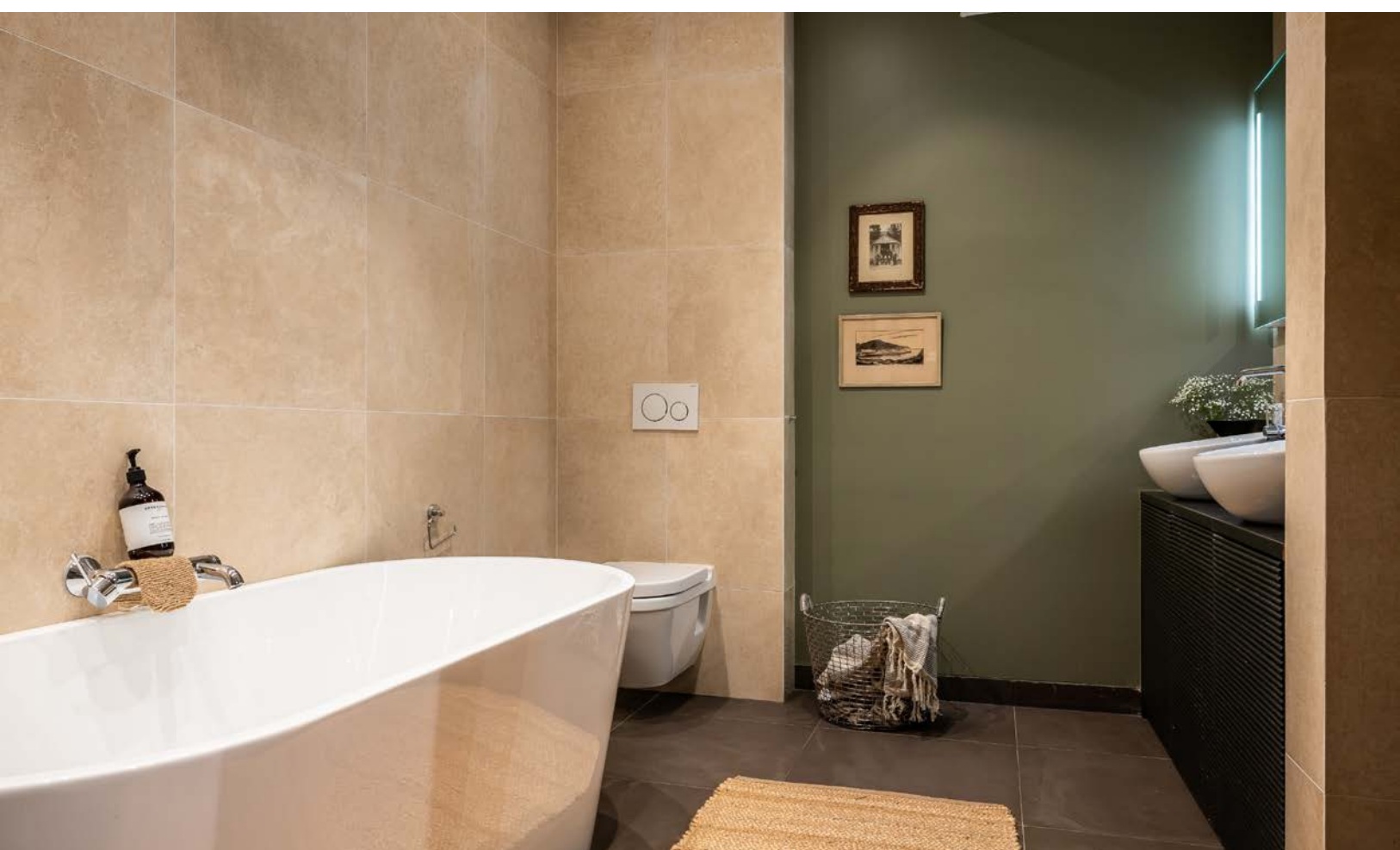










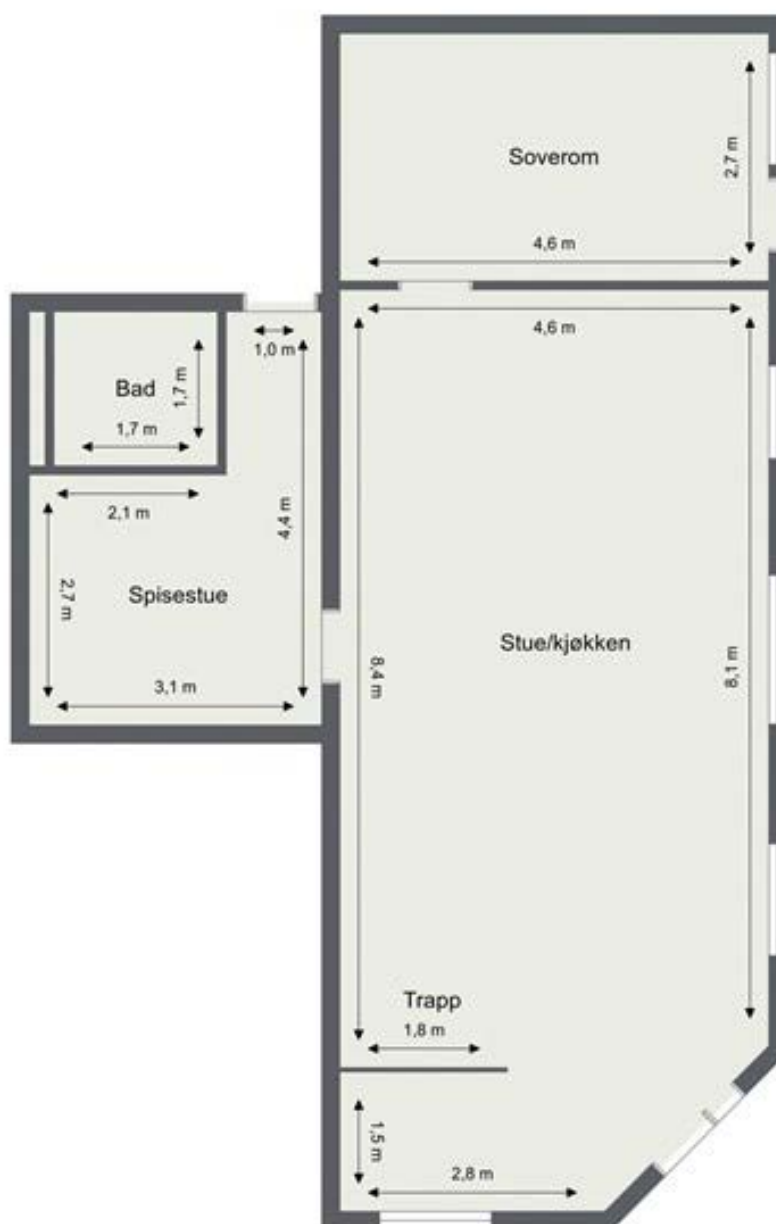






Reichweins gate 1 E

1. Etasje

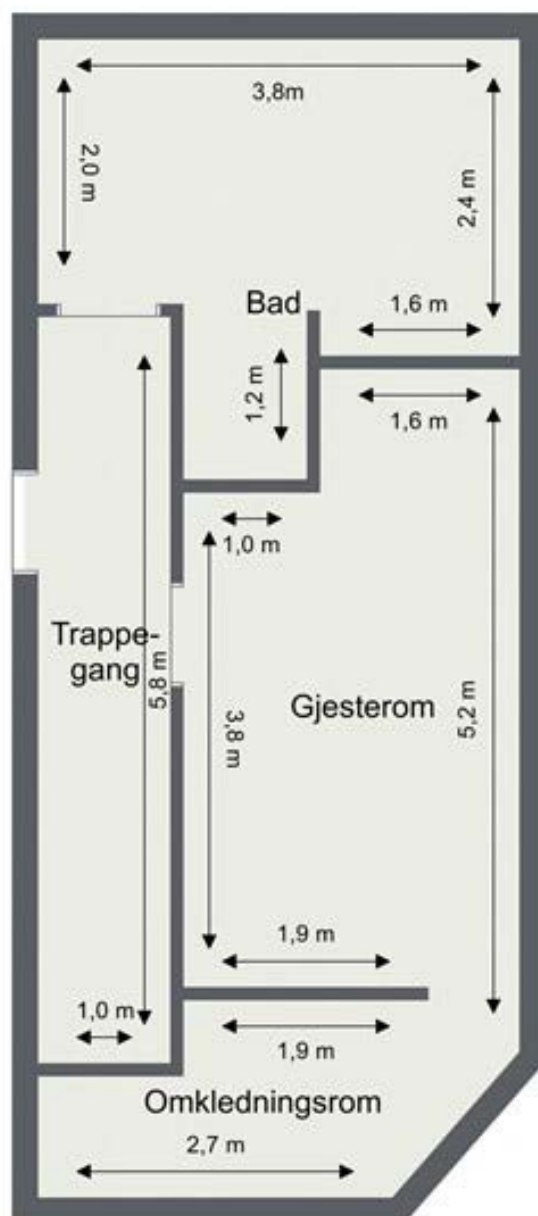


Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Reichweins gate 1 E

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Reichweins gate 1 E, 0254 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 296

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 11114-1930

Referansenummer: RG1952

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygnings sakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygnings sakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader med ornamenter, etasjeskillere i treverk, vinduer med 2-lags isolerglass og saltak tekket med plater eller lignende.

Leilighet ble bygget om og innredet som leilighet i 2015, og har en god standard.

Leiligheten er påkostet i 2015 med bl.a. 2 fliselagte bad, elanlegg, rørlegg, gulv overflater, trapp, kjøkkeninnredning med hvitevarer, gulvvarme, listverk, dører m.m.

Vinduer er fra ca. 2000.

Det er eldre drenering rundt bygningen.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Teglteinsvegger med pussede fasader. Eier opplyser at vegger i underetasje er kledd med lecablokker med luftespalte mot innside av grunnmur.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra ca. 2000. Normal elde og slitasje etter alder. Malt ytterdør med glass. Glatte brann og lydklassifiserte dører til fellesarealer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med enstavsparkett, fliser og betonggulv. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Etasjeskillere med trebjelkelag fra byggeåret. Eier opplyser at det er lagt ned radonduk under støp i underetasje, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Innvendig tretrapp.

Innvendige profilerte/finerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje.

Fliselagt bad med dusj, 2 servanter, badekar, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc. Det foreligger enkelte bilder av membran, faktura fra utførende rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker på el-arbeider på baderommet.

Bad i 1 etasje.

Fliselagt bad med dusj, servant og veggmontert wc. Det foreligger enkelte bilder av membran, faktura fra utførende rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker på el-arbeider på baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter, benkeplater i rustfritt stål og ventilator i platetopp. Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp med kullfilterventilator, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn og kjøøl/frys. Kjøkkenet har platetopp med kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2015 i boligen.

Det er avløpsrør av plast fra 2015 i boligen.

Det er naturlig avtrekk fra bad i 1 etasje, og mekanisk avtrekk fra bad og gjesterom i underetasje i boligen.

Det er montert avløpspumpe fra bad i underetasje, og grunnvannpumpe i boligen. Pumpene er plassert under luke i rustfritt stål på gjesterom. Grunnvannpumpe er nyere.

El-anlegg fra 2015 med automatsikringer. Det foreligger samsvrerklæringer på utført el-arbeider. Det er utført el-kontroll i 2020 i boligen. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

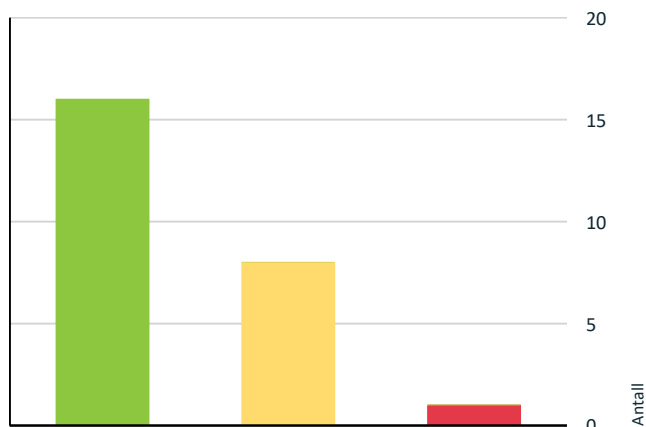
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

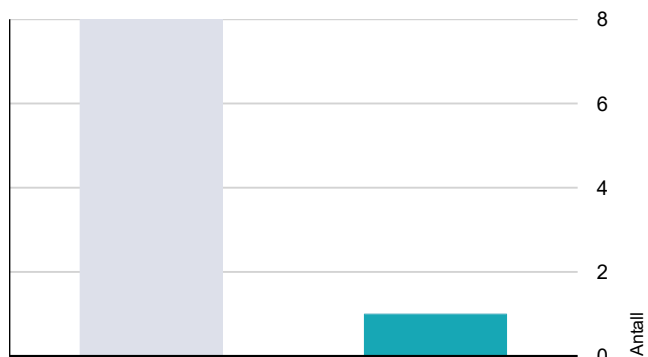
! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Teglteinsvegger med pussede fasader. Eier opplyser at vegger i underetasje er kledd med lecablokker med luftespalte mot innside av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra ca. 2000. Normal elde og slitasje etter alder.

TG 1 Dører

Malte ytterdører med glass. Glatte brann og lydklassifiserte dører til fellesarealer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med enstavsparkett, fliser og betonggulv. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere sprekker i støpt gulv på gjesterom i underetasje. Det er ikke lagt parkett under åpning til vinskapp på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag fra byggeåret.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper og rekkverk på deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte/finerte innvendige dører.

Årstall: 2015

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2015 med dusj, servant og veggmontert wc. Det foreligger enkelte bilder av membran, faktura fra utførende rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker på el-arbeider på baderommet.

Årstall: 2015



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliselagte vegger og malt himling fra 2015.

Årstall: 2015

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2015.

Årstall: 2015

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2015



1 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert montert glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

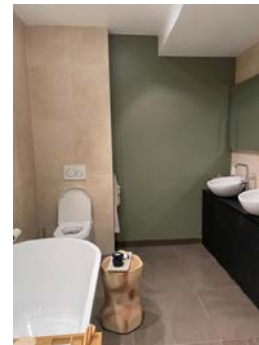
Det ble foretatt inspeksjon av vegg inn mot bad fra spisestue, via eksisterende blindboks i vegg. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2015 med dusj, 2 servanter, badekar, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc. Det foreligger enkelte bilder av membran, faktura fra utførende rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker på el-arbeider på baderommet.

Årstall: 2015



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malte flater. Malt himling.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2015.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2015



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter og speil med lys. Det er montert regnfallsdusj i rommet.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad er foretatt, uten å påvise noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter, benkeplater i rustfritt stål og ventilator i platetopp. Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp med kullfilterventilator, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn og kjøl/frys.

Årstall: 2015



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har platetopp med kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2015 i boligen.

Årstall: 2015

📍 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2015 i boligen.

Årstall: 2015

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra bad i 1 etasje, og mekanisk avtrekk fra bad og gjesterom i underetasje i boligen.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er flere rom i boligen uten tilfredstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert avløpspumpe fra bad i underetasje, og grunnvannpumpe i boligen. Pumpene er plassert under luke i rustfritt stål på gjesterom. Grunnvannpumpe er nyere.

Årstall: 2015

TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg fra 2015 med automatsikringer. Det foreligger samsvrerklæringer på utført el-arbeider. Det er utført el-kontroll i 2020 i boligen.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

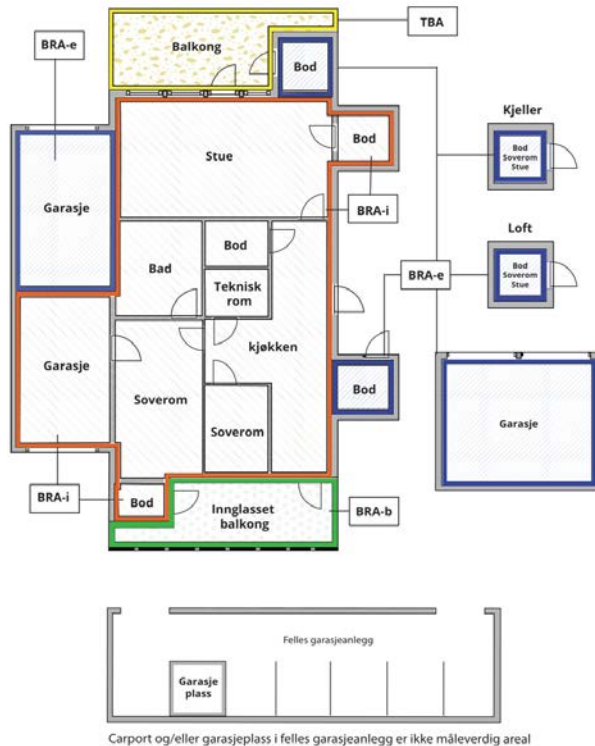
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	71			71	
Underetasje	34	9		43	
SUM	105	9			
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken , Spisestue , Bad , Soverom		
Underetasje	Trapperom , Gjesterom, Omkleddingsrom, Bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at arealer i spisestue i 1 etasje og gjesterom i underetasje ikke tilfredstiller krav til lysforhold og rømningsvei for rom til varig opphold.

Eier opplyser at innredningen er godkjent, men at arealer ikke er godkjent som oppholdsrom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	105	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Carl Fredrik Schjøtt-Falster	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	296		0	512.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Reichweins gate 1 E

Hjemmelshaver

Reichweinsgate 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/REICHWEINSGATE 1 BØRETTSLAG		Magnan Amanda Kausland, Schjøtt-Falster Carl Fredrik Nordberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i Vika/Skillebekk. Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m. Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles asfaltert tomt.

Skadedyr

Eier opplyser om at det tidligere har vært rotter bak murvegg i underetasje. Åpning er tettet av Pelias.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Eier			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsesakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsesakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RG1952>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007230047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amanda Kausland	Carl Fredrik Nordberg Schjøtt-Falster
Gateadresse	
Reichweins gate 1E	
Poststed	Postnr
OSLO	0254
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	vet ikke

Document reference: 1007230047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kom vann inn via lufteventil, feil er utbedret.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

har vært rotter og mugg i fellesarealer i kjeller, men lenge siden og kjeller totalrenovert i ca 2018.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER

Amanda Kausland

IDENTIFIERcc450318b695cf64e4ab623
a7aaeb4d71bb113df**TIME**07.10.2024
08:41:52 UTC**ELECTRONIC ID**Signer authenticated by
Nets One time code**NAME OF SIGNER**

Carl Nordberg

IDENTIFIER441cb26c759220d8a04aeb
43a2cdd0d34b20d266**TIME**03.10.2024
08:07:55 UTC**ELECTRONIC ID**Signer authenticated by
Nets One time code

Document reference: 1007230047

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



Vår ref / ansvarlig/regnskapsmedarbeider:

Deres Ref: 3420220029

Dato 30.05.2022

May Magnussen

Marte Chritian Bakke

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Reichweins gt. 1 Borettslag org. nr. 946 991 619

Antall andeler: 30

Eiendom: Gnr. 209 Bnr. 297 og Gnr. 209 Bnr. 296 i Oslo kommune Det er 2 bygårder i Borettslaget.

Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

Forsikringspolise: Gjensidige 90555466

Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2021

Revisor: BDO

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever styregodkjennelse.

Dyrehold: Dyrehold er tillatt, se husordensregler § 5

Styrets leder: Stig Rogstad, stig.rogstad@gmail.com mobil 905 06 380

Forretningsfører:

S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, Youngstorget, 0028 Oslo

Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Innhenting av megleropplysninger kr. 2000,- eks. mva.

Eierskiftegebyr 2688,- eks. mva.

Opplysninger om seksjon: Andel 30 S & J kunde nummer 10129

Navn: Carl Fredrik N. Schjøtt-Falster og Amanda Kausland Magnan

Adresse: Reichweins gate 1 E, 0254 Oslo

Felleskostnader kr/mnd: kr 7 329,- pr. mnd.

Eiendomsskatt 4 g. pr. år.: Faktureres i tillegg etter satser fra Oslo Kommune

Fellesutgifter inkluderer kabel TV, forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm til kilder i fellesarealene, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter osv.

Borettslaget er også tilknyttet brannvarsling.

www.sjeiendom.no

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway



Utestående fellesutgifter/restanser Opplyses før oppgjør til selger.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.21: kr. 317708,- totalt på andel 30

Andel formue pr. 01.12.21: kr. 2278,- totalt på andel 30

Andre opplysninger:

**Borettslaget har lån i DNB stort pr. 31.12.2021 kr. 9 124 831,-
Lånet går over 25 år med Nominell renter 2,45 % til 2045**

Med vennlig hilsen

May Magnussen

Regnskapsmedarbeider

www.sjeiendom.no

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway

VEDTEKTER FOR REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31 mai 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter.

Endret på ordinær generalforsamling 13. april 2010 og endelig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. juni 2011.

Endret på ordinær generalforsamling 24.04.2013 og 21. mai 2019.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Reichweinsgate 1 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående borettslag.

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre (3) år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett (1) av de siste to (2) årene.

Etter at styret har godkjent utleie, skal det inngås framleiekontrakt med forretningsfører som regulerer leieforholdet.

AirBnB-utleie, eller tilsvarende korttidsutleie, er ikke tillatt i borettslaget.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfelleskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdør, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv.
- 2) som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- 3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ytterdør, vannrør i leiligheten til stoppekran, og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
- 4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

- 5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- 7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.
- 8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- 10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 11) Tilbygg, påbygg etc.
Et hvert tilbygg, påbygg etc. som er bygget i regi av andelseier, har andelseier det hele og fulle ansvar for å vedlikeholde, både inn- og utvendig. Vedlikeholdet skal følge borettslagets vedlikehold med hensyn til intervaller for maling/beising, rengjøring av renner osv som borettslaget lar utføre på den øvrige bygningsmassen. Andelseier skal utbedre enhver skade som han har vedlikeholdsansvar for, straks dette blir oppdaget.
Dersom skader på tilbygg, påbygg etc., eller skader på hovedbygget ikke straks blir utbedret, vil borettslaget få dette utbedret på andelseiers regning. Styret vil kunne beregne tillegg i fellesutgiftene for andeler som foretar/ har foretatt tilbygg, påbygg etc., for å dekke økte kostnader som forsikring, kommunale avgifter etc.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

§ 9. Boder

Alle boenheter har krav på ikke mindre enn én bod.

§ 10. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvagssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 11. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskifning.

§ 12. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet foreligger den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 13. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 16. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, to (2) styremedlemmer og to (2) varamedlemmer. Styreleder velges for to (2) år i særskilt valg, og ett styremedlem velges for to (2) år hvert år for å få kontinuitet i styret.

Varamedlemmer velges av generalforsamlingen for ett (1) år.

Både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 17. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 18. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 19. Eierne/eierne av boretten i andel nr. 1, leilighet nr. E5 (tidligere C5) har rett til å disponere fellesarealet mellom taket og himlingen over trappeavsatsen i 5. etasje i oppgang E, til hems med adgang fra nevnte leilighet. Som kompensasjon for denne retten har samme eier fullt juridisk, teknisk og økonomisk ansvar for alle takvinduene/skylightene i nevnte andel, inklusiv utvendig vedlikehold.

Forholdene nevnt over, overdras ved eierskifte.

§ 20. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 21. Forhold til Boretsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

Alminnelige ordensregler for Reichweinsgate 1 Borettslag

§1. I henhold til brannforskriftene må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom, portrom eller oppganger for at disse skal holdes frie som rømningsveier. Heller ikke må det settes kjøretøy, sykler eller lignende på andre steder enn det styret anviser.

Motorkjøretøy skal ikke parkeres i bakgården til vanlig, men styret kan gi tillatelse til parkering på midlertidig basis på anvist området f.eks. vinteroppbevaring.

§2. Vennligst vern om plen, planter og blomsterbed. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

§3. Dører til fellesarealene skal alltid være låst. La aldri små barn være alene på loft eller i kjelleren. Bruk aldri levende lys i kjeller eller loftbodene. Tenn aldri mer lys enn nødvendig, og slukk lysene etter bruk.

§4. Regler om ro i leilighetene, takterrassene og fellesarealene: sang, høylydt tale og musikk eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0700 eller etter kl. 23 00 og før kl. 1200 eller etter kl. 2100 på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer over og under. Ved tilstelninger som går utover ovennevnte tidsrom bes man vise hensyn og varsle berørte naboer. Vennligst se til at barn ikke leker i trappoppgangene.

§5. Dyrehold: det er tillatt med dyr i leiligheten. Beboere med dyr er ansvarlig for at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.

§6. Sjøppelavfall og renhold: søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Komprimer avfallet ditt mest mulig og unngå å overfylle søppelkassene. Spesialavfall er andelseier selv ansvarlig for å levere på avfallsstasjon.

§7. Lufting: La aldri vinduene stå åpne i lengre tid av gangen uten tilsyn. Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Vedtatt ekstraordinær generalforsamling 6. juni 2011.
Endret generalforsamling 21. mai 2019

Generalforsamling
Reichweinsgate 1 Borettslag
2023



Onsdag 19.04.2023 kl. 18.00

Avholdes i Tullingsgt. 2, hos forretningsfører,

kantine 2 etg.

Styreleder: Stig Rogstad

ÅRSRAPPORT 2022

Reichweinsgate 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023, Reichweinsgate 1

Det vedlegges årsrapport med bla. Regnskap m/noter og årsberetning 2022

Dato for årsmøte er: Onsdag 19.04.23 kl. 18.00 hos forretningsfører:

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullinsgate 2, 0130 Oslo, 2 etasje

INNHold

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisjonsberetningen

Innkomne forslag

Valg av styre

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinært generalforsamling Reichweinsgate 1 Borettslag, avholdes den 19.04.2023 kl. 18.00, hos forretningsfører Tullins gate 2, 0130 Oslo, 2 etg.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. KONSTITUERING

- A) Styreleder åpner møtet
- B) Valg av andelseier til å signere protokollen
- C) Valg av møteleder
- D) Opptelling av fremmøtte og fullmakter

2. STYRETS ÅRSBERETNING

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

- A) Regnskapet 2022
- B) Disponering av resultat
- C) Budsjett 2023
- D) Revisjonsberetningen 2022

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Styret

5. FORSLAG TIL SAKER

- A) Forslag fra styret
- B) Innkomne forslag andelseiere

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av styremedlem og varamedlemmer

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv andelseiers navn og andelsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg på årsmøtet. Skriv med blokkbokstaver.

Navn:

Andelsnummer.:

På generalforsamlingen har alle andelseiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om borettslagsloven § 7-3

En andelseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan også gis til styreleder. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

FULLMAKT

Jeg gir herved /Styreleder fullmakt til å møte for meg på generalforsamling i borettslag og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den /.....- 2023

.....
(Andelseiers underskrift)



Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning sameiets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner å ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på sameiermøter/generalforsamling
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet/generalforsamling
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets/borettslaget offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

Årsberetning 2022

Borettslaget Reichweinsgate 1
Organisasjonsnummer 946 991 619

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Styrets leder	Stig Magne Rogstad
Styremedlem	Anne Marie Ølstad
Styremedlem	Anders Mækæle

Vara	Carl Henrik Thorsen
Vara	Morten Wasa

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av S & J Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er BDO

3. GENERELT OM SAMEIET

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Borettslaget består av 28 andeler som benyttes til boligformål. Med andel forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i borettslaget med andre andelseiere. Borettslaget er eier av tomten som ligger i Oslo kommune.

Borettslaget har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Borettslaget styre består av 2 menn og 1 kvinne. Styret opplever at samarbeidet med de øvrige andelseierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk spesielt i forbindelse med dugnader. Da borettslaget ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført mindre arbeider i 2022 som rens av takrenner, fuktmåling, reparasjon av

grunnvannspumpe kjeller, i stallbygning, utekran, utskiftning av sikringsskap kjeller, brannsikring, reparasjon av rør til varmtvannstank mm.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Borettslaget skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden etter gjeldende lov og forskrift.

6. FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 90555466 Tlf: 91503100 Bygningsmassen er fullverdifsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ingen ansatte vaktmester.
Renhold utføres av Rent Bord AS

8. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget har bredbånd (fiber) levert av GlobalConnect (tidligere HomeNet) Avtalenummer 150156 Tlf: 38990100. Hver enkelt andelseier inngår egen avtale med leverandøren.

Borettslaget har ingen noen avtale om leveranse av TV-signaler. Avtale(r) om TV (IPTV) eller strømmetjenester inngås etter eget valg av beboer.

9. BRANNVERN

Styret arbeider aktivt med brannvern. En rekke tiltak har vært gjort de senere år for å brannsikre gården. Det siste er at brannalarm er direktekoblet til 110-sentralen. Ved brann skal man komme seg ut og samles på Trafotaket (ballplassen) som er vår evakueringsplass. Styret har utarbeidet et brannvernskriv som er delt ut til alle beboere. En brann i en eldre bygård som vår, kan utvikle seg svært raskt og det er viktig at alle som tilhører borettslaget er klar over dette.

Ved utleie skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene.

10. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fem formelle styremøter i 2022. Styrets leder har løpende gjennom året hatt kontakt med andelseiere ved behov og vært tilgjengelige for beboerne. Det er mottatt noen henvendelser som alle er håndtert og besvart.

11. DUGNAD OG VELFERD

Det har vært avholdt en dugnad i 2022.

12. SØPPEL

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i vårt borettslaget. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering.

Alle beboere må bli flinkere til å si fra når vi ser noen som forsøpler, og styret minner om at det ikke er lov til å sette fra seg møbler, løsøre og lignende avfall på noen deler av fellesarealene. Slikt søppel må den enkelte beboer selv sørge for å kjøre bort.

13. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr. 248 663,- for inntektsåret 2022 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for 2023 har styret lagt til grunn en generell prisstigning, og økt felleskostnadene med 12,5 %, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.

Oslo,/..... 2023
Reichweinsgate 1 Borettslaget

Stig Rogstad

Anne Marie Ølstad

Anders Lim Mækelæ

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

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 dataer og innholdet i dette dokument."

Stig Magne Rogstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-350974

IP: 195.139.xxx.xxx

2023-03-29 21:20:40 UTC



Anne Marie Ølstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1803733

IP: 193.75.xxx.xxx

2023-03-29 21:24:18 UTC



Anders Lim Mækelæ

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-541006

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-30 05:42:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60YF8-3PIUHZ-YP8BD-1IS0V-NE00B-S1SVK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET pr. 31.12.2022

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-77 819	-62 220	-63 244	-100 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	248 663	285 529	472 743	351 596
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-270 996	-301 128	-315 084	-240 344
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-22 333	-15 599	157 659	111 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-100 152	-77 819	94 415	11 100

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	91 786	96 732
Kortsiktig gjeld	-191 938	-174 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-100 152	-77 819

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 736 936	1 577 196	1 757 492	1 954 053
Andre inntekter Eiendomskatt	2	7 325	5 847	0	0
Annen Driftsinntekt nøkkler	2	390	913		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 744 651	1 583 956	1 757 492	1 954 053
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	2	0	0	0	0
Personalkostnader Arb.g.avg.	3	-9 165	-7 755	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-55 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-11 716	-10 375	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-60 049	-56 650	-56 650	-64 500
Andre honorarer	6	-75 594	-5 000	0	
Drift og vedlikehold	7	-268 718	-230 305	-232 000	-239 125
Forsikringer		-166 125	-190 110	-174 016	-199 592
Kommunale avgifter	8	-307 935	-295 831	-304 731	-350 524
Energi/fyring		-165 942	-158 243	-171 000	-179 915
TV-anlegg/bredbånd		-26 472	-25 548	-27 000	-28 500
Porto		-817	-1 856		
Andre driftskostnader	9	-65 036	-76 170	-93 364	-87 036
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 222 569	-1 112 843	-1 143 926	-1 234 357
DRIFTSRESULTAT		522 082	471 113	613 567	719 696
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 325	6	0	0
Finanskostnader	11	-278 745	-185 589	-230 209	-368 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-273 419	-185 583	-230 209	-368 100
ÅRSRESULTAT		248 663	285 529	383 358	351 596

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 19	9 290 318	9 290 318
Tomt	19	1 163 621	1 163 621
SUM ANLEGGSMIDLER		10 453 939	10 453 939
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	18 482
Kundefordringer	13	413	10 455
Kortsiktige fordringer	13	56 278	21 622
OBOS-banken		5	5
DnB driftskonto		35 091	46 168
SUM OMLØPSMIDLER		91 786	96 732
SUM EIENDELER		10 545 726	10 550 671

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 01.01	14	-1 818 910	-2 104 439
Resultat pr 31.12	14	248 663	285 529
SUM EGENKAPITAL		-1 567 547	-1 816 210

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 853 836	9 124 831
Borettsinnskudd	16	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 921 336	12 192 331

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 982	10 455
Leverandørgjeld		119 444	76 710
Skyldig forskuddstrekk	17	0	19 750
Skyldige offentlige avgifter	17	0	7 755
Påløpte renter	18	33 402	17 050
Annen kortsiktig gjeld	18	162	0
Avsetning strømkostnad	18	2 948	17 838
Gjeld beboer E.Skatt	18	0	24 992

SUM KORTSIKTIG GJELD		191 938	174 550
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 545 726	10 550 671
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	14 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, .../....2023

Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Magne Rogstad
Styreleder

Anders Mækæle
Styremedlem

Anne Marie Ølstad
Styremedlem

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 736 936
Eiendomsskatt 2022	1 226
Annen driftsinntekt salg av nøkkler	6 489
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 744 651

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	9 165

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og blir å kostnadsføre det året generalforsamlingen vedtar honoraret.

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.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Utbetalt 2022	65 000
SUM PERSONALKOSTNADER	65 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021	11 716
--	---------------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Advokat bistand	5 000
Opak	60 000
Codex Advokat	10 594
SUM KONSULENTHONORAR	75 594

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mycoteam Fuktmåling	25 099
Vito Elektro feilsøk jordfeil	7 359
Systemnøkler	3 703
Rens takrenner og nedløp	21 763
Feilsøk og rep av dørlås	12 221
Filter luftafukter kjeller	1 295
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	71 439
Drift/vedlikehold uteområde, container, rotte og mus,dugnad mm	20 439
Drift/vedlikehold VVS Rep grunnv.pumpe kjeller, utekraner,rensebådn mm	43 762
Drift/vedlikehold elektro Vito Elektro sikringskap kjeller	30 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	0
Drift/vedlikehold brannsikring	102 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	268 718

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseierne innbetalinger	0
Øvrige komm avgifter 2022	307 935
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	307 935

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	47 187
Bank- og kortgebyr	6 370
Egenandel Forsikring	0
Beverting generalforsamling og dugnad mm	1 870
Div andre kostnader	9 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	65 036

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Utbytte Gjensidige	5 277
Renter for belastet E-Skatt andel 28	48
Renter fra ny driftskonto i DnB	0
SUM FINANSINNTEKTER	5 325

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DnB	277 579
Renter på leverandørgjeld	1 165
SUM FINANSKOSTNADER	278 745

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1983	9 290 318
SUM BYGNINGER	9 290 318

Tomtene ble kjøpt i 1983.

Gnr.209 / bnr. 296 og bnr. 297

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Pelias til 1/9-23	4 721
Gjensidige Q-1-23	49 344
Andre forskuddsbetalte kostnader 1-2023	2 626
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 691

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2023, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2023.

NOTE: 14**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 markedsverdien. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2022 var 4,29% p.a.

Opprinnelig pr 01.01.21

9 550 000

Nedbetalt tidligere år

425 169

Nedbetalt i år

270 995

Saldo lån 31.12.22**8 853 836****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 31/12-2022****8 853 836****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983

2 874 800

Opprinnelig 2013

192 700

SUM BORETTSINNSKUDD**3 067 500****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig forskuddstrekk

0

Skyldig arbeidsgiveravgift

0

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**0****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt strømkostnad betalt i 2023

2 948

Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12

33 402

Gjeld til forretningsfører

162

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**36 512****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd fra 1998 og 2012

4 574 600

Sikkerhet for pantelån

10 000 000

Påløpte avdrag

0

TOTALT**14 574 600**

Bokført verdi bygninger

9 290 318

Bokført verdi tomt

1 163 621

TOTALT**10 453 939**

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."

Stig Magne Rogstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-350974

IP: 195.139.xxx.xxx

2023-03-29 21:20:40 UTC



Anne Marie Ølstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1803733

IP: 193.75.xxx.xxx

2023-03-29 21:24:18 UTC



Anders Lim Mækellæ

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-541006

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-30 05:42:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JJS6A-DK8GI-LNBVA-4IQ77-ZICVZ-WME20

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Reichweinsgate 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Reichweinsgate 1 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Johan Henrik L Orange

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 08:31:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W2CGF-OLFMK-M4485-QZC12-D3EM2-M2T0B

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE
I BORETTSLAGET**

5. FORSLAG FRA STYRET I BORETTSLAGET

Forslag fra styret: Ingen

5. FORSLAG FRA ANDELSEIERE

Forslag fra andelseier: Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder: Stig Rogstad valgt til 2024**
- B) Valg av styremedlem: Anne Marie Ølstad valgt til 2024**
- C) Valg av styremedlem: Anders Maekelae er på valg**
- D) Valg av varamedlem Morten Wasa er på valg**
- E) Valg av varamedlem Carl-Henrik Thorsen er på valg**

**VEDTEKTER
FOR
REICHWEINS GATE 1 BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31 mai 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter.

Endret på ordinær generalforsamling 13. april 2010 og endelig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. juni 2011.

Endret på ordinær generalforsamling 24.04.2013 og 21. mai 2019 og eks.ord.GF
23.11.2022

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Reichweins gt. 1 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående borettslag.

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre (3) år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett (1) av de siste to (2) årene.

Etter at styret har godkjent utleie, skal det inngås framleiekontrakt med forretningsfører som regulerer leieforholdet.

AirBnB-utleie, eller tilsvarende korttidsutleie, er ikke tillatt i borettslaget.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

En andelseier kan ikke foreta oppdeling av sin boenhet til to eller flere separate boenheter uten positiv styrevedtak som får samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

§ 8. Andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdør, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ytterdør, vannrør i leiligheten til stoppekran, og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han

svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(10) Tilbygg, påbygg etc.

Et hvert tilbygg, påbygg etc. som er bygget i regi av andelseier, har andelseier det hele og fulle ansvar for å vedlikeholde, både inn- og utvendig. Vedlikeholdet skal følge borettslagets vedlikehold med hensyn til intervaller for maling/beising, rengjøring av renner osv som borettslaget lar utføre på den øvrige bygningsmassen.

Andelseier skal utbedre enhver skade som han har vedlikeholdsansvar for, straks dette blir oppdaget.

Dersom skader på tilbygg, påbygg etc., eller skader på hovedbygget ikke straks blir utbedret, vil borettslaget få dette utbedret på andelseiers regning.

Styret vil kunne beregne tillegg i fellesutgiftene for andeler som foretar/ har foretatt tilbygg, påbygg etc., for å dekke økte kostnader som forsikring, kommunale avgifter etc.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

§ 9. Boder

Alle boenheter har krav på ikke mindre enn én bod.

§ 10. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 11. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskifting.

§ 12. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkreving av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 13. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 16. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg, og et styremedlem velges for 2 år hvert år for å få kontinuitet i styret. Varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år. Både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 17. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 18. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 19. Eieren/eierne av boretten i andel nr 1, leilighet nr E5 (tidligere C5) har rett til å disponere fellesarealet mellom taket og himlingen over trappeavsatsen i 5. etasje i oppgang E, til hems med adgang fra nevnte leilighet. Som kompensasjon for denne retten har samme eier

fullt juridisk, teknisk og økonomisk ansvar for alle takvinduene/skylightene i nevnte andel, inklusiv utvendig vedlikehold.

Forholdene nevnt over overdras ved eierskifte.

§ 20. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 21. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

Oslo, 23 November 2022

Alminnelige ordensregler for Reichweinsgate 1 borettslag

§ 1. I henhold til brannforskriftene må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom, portrom, ganger eller oppganger for at disse skal holdes frie som rømningsveier. Heller ikke må det settes kjøretøy, sykler eller lignende på andre steder enn det styret anviser.

Motorkjøretøy skal ikke parkeres i bakgården til vanlig, men styret kan gi tillatelse til parkering på midlertidig basis på anvist område f.eks. vinteroppbevaring.

§2. Vennligst vern om plen, planter og blomsterbed. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

§3. Dører til fellesarealene skal alltid være låst. La aldri små barn være alene på loft eller i kjelleren. Bruk aldri levende lys i kjeller eller loftbodene. Tenn aldri mer lys enn nødvendig, og slukk lysene etter bruk.

§4. Regler om ro i leilighetene, takterrassene og fellesarealene: Sang, høylydt tale og musikk eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 0700 eller etter kl 23 00 og før kl 1200 eller etter kl 2100 på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer over og under. Ved tilstelninger som går utover ovennevnte tidsrom bes man vise hensyn og varsle berørte naboer. Vennligst se til at barn ikke leker i trappoppgangene.

§5. Dyrehold: Det er tillatt med dyr i leiligheten. Beboere med dyr er ansvarlig for at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.

§6. Sjøppelavfall og renhold: Sjøppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Komprimer avfallet ditt mest mulig og unngå å overfylle søppelkassene. Spesialavfall er andelseier selv ansvarlig for å levere på avfallsstasjon.

§7. Lufting: La aldri vinduene stå åpne i lengre tid av gangen uten tilsyn. Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Reichweinsgate 1 borettslag, 6. juni 2011.

Utvidelser og tilføyelser i §1 og §6 vedtatt generalforsamling 21.05.2019

PROTOKOLL
FRA
ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
Borettslaget Reichweinsgate 1
(REGNSKAPSÅRET 2021)

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Reichweinsgate 1, torsdag 19.05.2022, kl 18.00 hos forretningsfører, S & J Eiendomsforvaltning AS i Tullins gate 2, etasje 2 (kantinen).

Tilstede: 6 andelseiere møtte, 0 andelseiere møtte med fullmakt, altså 6 stemmer tilstede.
Forretningsfører var til stede ved Ulf Ower.

1. KONSTITUERING

- A) Styreleder, Stig Rogstad, åpnet møtet, viste til den utsendte innkallingen og foreslo seg selv som møteleder.

Vedtak: Enstemmig

- B) Opptelling av fremmøtte og fullmakter: 6 andelseiere møtte, og 0 fullmakter var representert.

Vedtak: Enstemmig

- C) Valg av andelseier til å signere protokollen: Det ble foreslått at Carl – Henrik Thorsen skulle signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Enstemmig

- D) Møteleder gikk igjennom innkallingen og agendaen og foreslo denne som godkjent.

Vedtak: Enstemmig

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Styrets årsrapport ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret fortløpende.
Årsregnskapet for 2021 med noter ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret og forretningsfører fortløpende.

Styrets forslag til budsjett for 2022 ble også gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble besvart av styret fortløpende.

Vedtak: Styrets årsberetning, årsregnskapet med balanse og noter, samt budsjettet for 2022 ble enstemmig vedtatt.
Styret informerte særskilt at det er innhentet ny vedlikeholdsrapport fra OPAK og at det må påregnes skifte av tak og vinduer i løpet av de nærmeste 1 – 5 årene.
Styret kommer nærmere tilbake på dette.

B) Styret foreslår at resultatet, som ble ett overskudd stort kr 285 529, disponeres ved overførsel resultat.

Vedtak: Enstemmig

3. GODTGJØRELSER

A) Styret foreslår at styrehonoraret stort kr 65 000. Styret fordeler selv honoraret innad i styret.

Vedtak: Enstemmig

B) Møteleder redegjorde for at det er vanlig å vedta revisor sitt honorar etter regning. Spesielt i de tilfeller hvor faktura fra revisor ikke foreligger på generalforsamlingstidspunktet. Dersom generalforsamlingen er misfornøyd med revisor er det normalt å velge ny revisor.

Vedtak: Enstemmig

4. FORSLAG FRA STYRET

A) Ingen

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

A) Valg av styreleder: Stig Rogstad stilte til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak: Enstemmig valgt

B) Valg av styremedlemmer: Anne Marie Ølstad stilte til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak: Enstemmig valgt.

C) Valg av vararepresentant: Morten Wasa stilte til gjenvalg for 1 år

Vedtak: Enstemmig valgt

Valg av vararepresentant: Carl – Henrik Thorsen stilte til valg for 1 år

Vedtak: Enstemmig valgt

Møtet ble deretter hevet klokken: 19.05

Oslo, 19.05.2022

Stig Rogstad
Møteleder

Carl – Henrik Thorsen
protokollvitne

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."

Stig Magne Rogstad

Møteleder

Serienummer: 9578-5997-4-350974

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-23 22:17:30 UTC



Carl-Henrik Thorsen

Protokollvitne

Serienummer: 9578-5999-4-2260353

IP: 193.75.xxx.xxx

2022-05-27 12:32:03 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

PROTOKOLL

FRA

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Reichweinsgate 1

(REGNSKAPSÅRET 2022)

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Reichweinsgate 1, onsdag 19.04.2023, kl 18.00 hos forretningsfører, S & J Eiendomsforvaltning AS i Tullins gate 2, etasje 2 (kantin).

Tilstede: 5 andelseiere, 0 andelseiere møtte med fullmakt, altså 5 stemmer tilstede.
Forretningsfører var til stede ved Odd Kristian Johansen.

1. KONSTITUERING

- A) Styreleder, Stig Rogstad, åpnet møtet, viste til den utsendte innkallingen og foreslo Odd Kristian Johansen som møteleder.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- B) Opptelling av fremmøtte og fullmakter: 5 andelseiere møtte, og 0 fullmakter var representert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- C) Valg av andelseier til å signere protokollen: Det ble foreslått at Carl-Henrik Thorsen sammen med møteleder.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- D) Møteleder gikk igjennom innkallingen og agendaen og foreslo denne som godkjent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Styrets årsrapport ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret fortløpende.
Årsregnskapet for 2022 med noter ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret og forretningsfører fortløpende.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble også gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble besvart av styret fortløpende.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- B) Styret foreslår at resultatet, som ble ett overskudd stort kr 248 663 disponeres ved overførsel resultat/egenkapital.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår at styrehonoraret stort kr 65 000. Styret fordeler selv honoraret innad i styret.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- B) Møteleder redegjorde for at det er vanlig å vedta revisor sitt honorar etter regning. Spesielt i de tilfeller hvor faktura fra revisor ikke foreligger på generalforsamlingstidspunktet. Dersom generalforsamlingen er misfornøyd med revisor er det normalt å velge ny revisor.

Vedtak: Revisor videreføres Enstemmig vedtatt

4. FORSLAG FRA STYRET

- A) Ingen

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen

Vedtak:

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

- A) Valg av styreleder: Stig Rogstad stilte til gjenvalg for 2 nye år, frem til 2024

Vedtak:

- B) Valg av styremedlemmer: Anne Marie Ølstad stilte til gjenvalg for 2 nye år, frem til 2024
Anders Mækelæe er på valg

Vedtak: Anders Mækelæe gjenvalgt for 2 år Enstemmig Vedtatt

C) Valg av vararepresentant 1:

Vedtak: Carl Henrik Thorsen Enstemmig vedtatt.

Valg av vararepresentant 2:

Vedtak: Ingen meldte seg.

Møtet ble deretter hevet klokken: 18.35

Oslo, 19.04.2023

Odd Kristian Johansen /s/

Karl-Henrik Thorsen /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

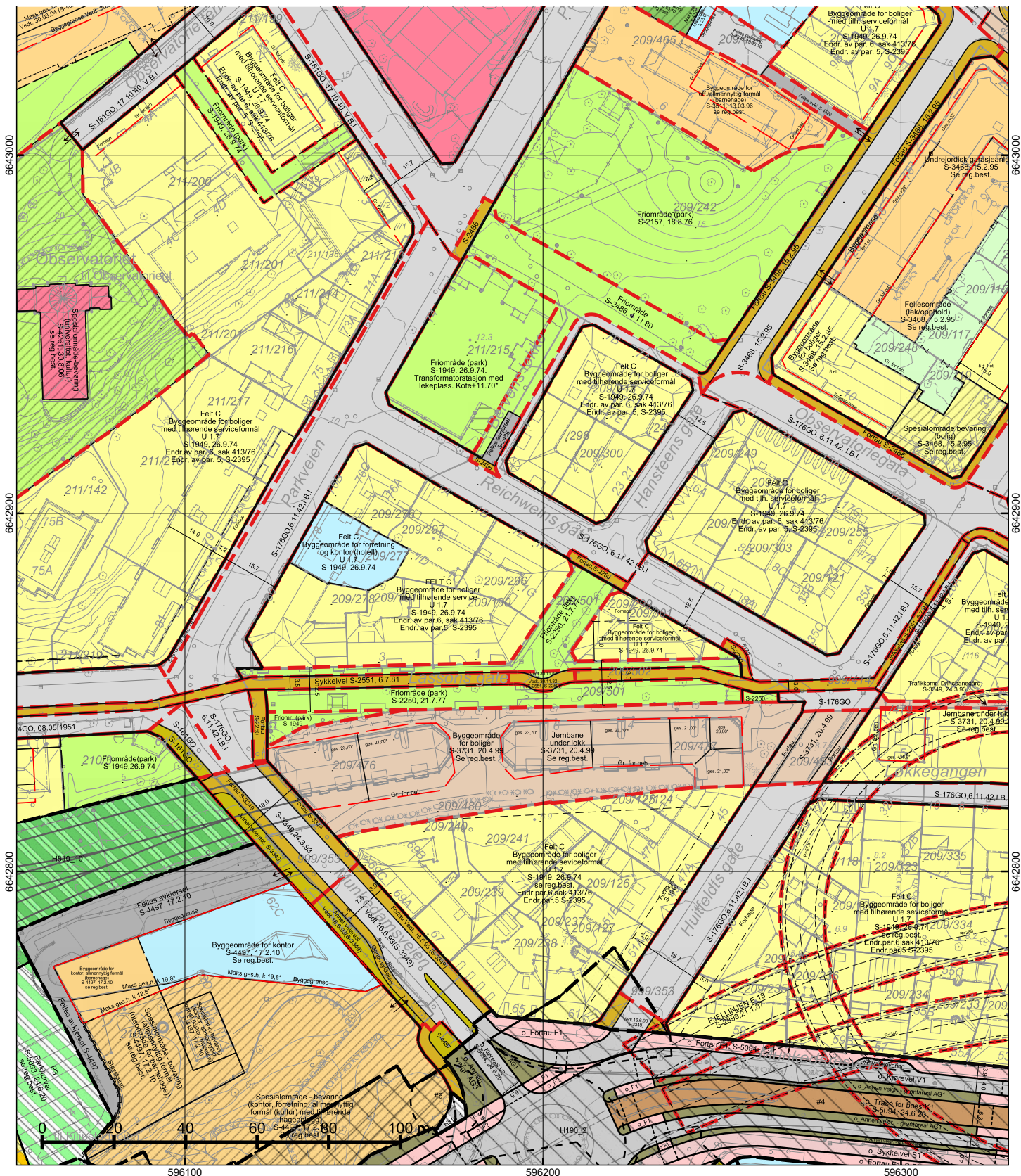
Dato: 31.05.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 227685/ 86451267	Deres ref.: 18137 / NULL342022837FAKTURA
Adresse: REICHWEINS GATE 1E	Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.05.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

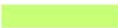





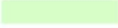
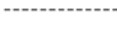

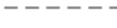






























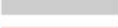
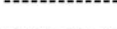





















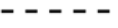




Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 227685/ 86451267	Deres ref.: 18137 / NULL342022837FAKTURA
Adresse: REICHWEINS GATE 1E	Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpSikringSone
	70 - Felles avkjørsel		RpSikringGrense
	71 - Felles parkering		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		312 - Fortau
	121 - Forretning og kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	124 - Hotell og herberge		325 - Veigrunn i tunnel
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		913 - Formålvavgrensning
	147 - Kontor/offentlig		925 - Gesimslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Beregnet senterlinje
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Underjordisk anlegg
	2011 - Kjøreveg		Regulert fotgjengerfelt
	2012 - Fortau		Regulert stoyskjerm
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Inn-/utkjøring
	2021 - Trasé for jernbane		Avkjørsel
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3800 - Kombinerte grønstrukturformål		
	3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Reichweins gate 1E
0254 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Oppdragsnummer: 1007230047

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

10.05.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre