



aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

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

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 770 000,-
Fellesgjeld: Kr 40 702,-
Omkostn.: Kr 171 600,-
Total ink omk.: Kr 6 982 302,-
Felleskostn.: Kr 5 506,-
Selger: Susan Anne Tutt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 76/85 kvm
Tomtstr.: 291 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 301
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1007250160

Gjennomgående 3-roms Balkong på 5 kvm. Peisovn | Separat kjøkken

Velkommen til Reichweins gate 5!

En klassisk, frittstående bygård omkranset av brosteinsbelagt miljøgate, kirsebærtrær og hyggelige gatetun, med en særdeles attraktiv beliggenhet i Vika (mellom Solli Plass og Aker brygge).

Leiligheten kan fremheves med:

- Garasje plass m/innkjøring fra Hansteens gate kan kjøpes utenom om ønskelig (El-lader)
- Romslig bad med vindu og opplegg til vaskemaskin
- Stort separat kjøkken med spise plass
- Peisovn i stue, godt å ha på kalde høst -og vinterdager
- Varmekabler gulv på kjøkken og på badet.
- Varmefolie gulv entre.
- Utgang til baktrapp med bod
- Stor kjellerbod på 8 kvm.
- Balkong ut mot bilfri miljøgate på 5 kvm.
- Generøs takhøyde og stukkatur



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, stue/soverom, omkleddingsrom

BRA-e: 1 m² Trappebod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

291 m²

Tomtebeskrivelse

Det er eldre/ingen drenering rundt bygningen. Det er fundamenter av type flåtefundament med natursteinsmur/teglsteinsmur på bygningen.

Beliggenhet

Reichweins gate 5 ligger på Ruseløkka, i hjertet av Vika, en av Oslos mest attraktive og sentrale beliggenheter, tilhørende bydel Frogner. Her bor du midt i byen, men likevel rolig og tilbaketrukket. Alt du trenger av servicetilbud, restauranter, kultur og offentlig transport ligger innen få minutters gange.

Området har gjennomgått et betydelig løft de siste årene, og fremstår i dag som et moderne og levende byområde med et bredt utvalg av fasiliteter. Sommerro, VIA Village, Vikaterrassen og Nasjonalmuseet (NAM) ligger alle kun 5 minutters gange fra leiligheten.

Leiligheten ligger skjermet til, mellom en hyggelig bakgård og en rolig miljøgate. Nærmeste dagligvare er Bunnpris, bare 50 meter unna, i tillegg til Meny i Vika. På Solli Plass, kun et par minutters gange, finner du kaféer, butikker, SATS treningssenter og flere dagligvarebutikker, inkludert Kiwi.

For den matglade ligger det flere kulinariske opplevelser som Alex Sushi, Babbo Collective, Plah & Ahaan, Ambassaden og Tak Oslo er alle innen 5 minutter gange fra leiligheten. Flere Indiske restauranter, hyggelige pizza steder og Populære Corral's Taco, Kolonihagen samt nyåpnede Cordial ligger som perler på en snor i Frognerveien.

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.

Offentlig kommunikasjon er utmerket. Buss og trikk går fra Solli Plass, Ruseløkka, Slottsparken og Nationaltheatret. Fra Bryggetorget finner du både buss og taxi. Nationaltheatret stasjon, med tog, flytog og T-bane, ligger kun ca. 500 meter unna, på hjørnet av Parkveien og Henrik Ibsens gate.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i umiddelbar nærhet: Ankerhagen andelsbarnehage BA, Ruseløkka barnehage AS, Norlandia Aker Brygge barnehage for å nevne noen få.

Nye Ruseløkka skole 1-10 kun 3 min. gange fra leiligheten (åpnet august 2021)

Den Franske skolen / Lycée français René Cassin d'Oslo er kun 10 min. gange unna
Oslo Handelsgymnasium 1 min. å gå til skolen

Skolekrets

Nye Ruseløkka skole 1 - 10 trinn

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.100-150m. fra leiligheten, samt buss 30 og 31 fra Solli Plass. Her stopper også trikk nr. 12, 13 og 15. (linje 19 stopper i Inkognitogata).

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader med ornamenter, etasjeskillere i treverk, vinduer med 2-lags isolerglass og saltak tekket med plater. Leilighet med normal standard.

Leiligheten er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning, fliselagt bad og innvendig røropplegg i 2003, peisovn i 2011, balkong i 2013, gulv og overflater i flere rom i 2014, pusset opp entré og kjøkken i 2018, bereder i 2018, automatsikringer i 2018, varme folie i entré i 2018 m.m. Vinduer er fra 2003 og 1999.

Bygningen er påkostet med strøppe i avløpsrør i 2024, stålrør i pipe i 2019/2020, brannvarslingsanlegg er fra 2013, fasader ble pusset opp og takteking skiftet i 2011 m.m.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Når kjøpte du boligen?

Svar: År 1995.

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 30 år og 4 måneder.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering 2003.

Arbeid utført av: VVS Anlegg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Total renovering av baderom.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyning i regi av Sameiet.

Arbeid utført av: Olimb.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oversvømmelser i kjelleren ved kraftige regnværet. Oslo Kommune utbedre drainage i hele nabolaget nå.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I forbindelse med Sameiets forsikring Gjensidige, reperaturer etter vannlekkasje fra leiligheten over min.

Arbeid utført av: IBR Installasjon og Bygg service.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse I regi av Sameiet 2017 tok Infratek Elsikkerhet AS elkontroll av samtlige leiligheter i Sameiet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny tak og oppusset fasade på Sameiet 2011.

Arbeid utført av: Jeg har ikke dette informasjon.

Innhold

Leiligheten har en unik og spennende planløsning som skaper en god flyt mellom rommene. Den inneholder en romslig stue med utgang til en hyggelig balkong, to store soverom med et omkleddingsrom av god størrelse mellom soverommene, bad med opplegg til vaskemaskin og et pent kjøkken med mye benk- og skaplass.

Standard

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.

Utvendig

Vinduer: Det er 2-lags vinduer med isolerglass fra 2003 på baderom, og ellers er vinduer fra 1999. Vinduer med normal elde og slitasje etter alder. (TG 1)

Dører: Det er eldre malte ytterdører, og balkongdør med glass fra 1999.

- Det er noe slitasje på dører

Balkong, terrasser og rom under balkonger: Balkong fra 2013 med tregulv ut fra stue. Størrelse 5 m2. (TG 1)

Innvendig

Overflater: Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med stukkatur.

- Det er stedvis noe knirk i gulv. Enkelte rom er delt av med lettvegger, slik at det kun er stedvis stukkatur i rommet.

Etajeskille/gulv mot grunn: Etajeskillere med trebjelkelag.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Original teglsteinspipe, rehabilitert med innvendig rør i 2019, tilkoblet peisovn i stue fra 2011. (TG 1)

Innvendige dører: Innvendige eldre fyllingsdører.

Våtrom med varmekabler i gulv

Bad:

Generelt: Fliselagt bad fra 2003 med veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin, dusj og servant. Eier har faktura fra utførende entreprenør og bilder av hvordan baderommet ble bygget opp. Bygningen er påkostet med strømpe i avløpsrør i 2024 i regi av sameiet.

Overflater vegger og himlinger: Fliselagte vegger og malt himling.

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflate gulv: Fliselagt gulv med varmekabler. (TG 1)

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sanitærutstyr og innredning: Det er skap med eikefronter i rommet.

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

Ventilasjon: Det er naturlig avtrekk fra rommet.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg inn mot våtsone på bad ble inspisert via luke til stoppekran i vegg mellom bad og kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag i vegg mellom bad og kjøkken.

Kjøkken med varmekabler i gulv

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra 2003 med trefronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp, oppvaskmaskin og komfyr. Normal elde og slitasje etter alder. Ventilator med kullfilter fra 2003. (TG 1)

Avtrekk: Ventilator med kullfilter fra 2003. Varmekabler i gulv.

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2003 innvendig i boligen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er montert vannrør foran dør til rørskap i benkeskap på kjøkken. Dette medfører at det ikke er mulig inspisere rørskapet. Det mangler tettemuffer på vannrør.

Avløpsrør: Det er avløpsrør i plast fra 2003 innvendig i boligen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler til luftekanaler og ventiler i vinduer.

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

Varmtvannstank: Bereder på 107 liter fra 2018 er plassert i skap på kjøkken. (TG 1)

Elektrisk anlegg: Det er el-anlegg med noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med sikringer fra 2018, og eldre hovedbryter. Det er felles brannvarslinganlegg i bygningen, og pulverapparat i boligen.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Det er eldre/ingen drenering rundt bygningen.

Grunnmur og fundamenter: Det er fundamenter av type flåtefundament med natursteinsmur/teglsteinsmur på bygningen.

Utstyr for varsling og slukking av brann. (TG 0)

Forhold som har fått TG 2:

Utvendig:

- Dører

Innvendig:

- Overflater
- Radon
- Innvendige dører

Våtrom:

- Overflater vegger og himlinger
- Sluk, membran og tettesjikt
- Sanitærutstyr og innredning
- Ventilasjon
- Avtrekk

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG 3:

Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Spørsmål til eier:

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)?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

- Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Nei. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider utført i perioden 2014/2018.

Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

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

Svar: Nei.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg utensamsvarserklæring anbefales alltid.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen, og pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

4. Er det skader på røykvarslere?

Svar: Nei.

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller:

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

Kommentar: Ja. Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Ja. Det er foretatt rørfornyning i sameiet i 2024.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Nei.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Sameiet har avtale med GolbalConnect

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering sone A i Reichweins gate og flere gater i nabolaget. Mulighet for å kjøpe garasje plass da selger eier 1 garasje plass i Parkeringssameiet Cort Adeles gate 25, innkjøring Hansteens gate, rett opp forbi leiligheten (1 min. gange). El-lader med månedsleie om ønskelig. Garasjepris etter nærmere avtale med selger og blir et separat salg selger/kjøper seg imellom.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82811487

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmekabler på bad og kjøkken. Varmefolie i entré. Peisovn i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 770 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 20.690.

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

Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.083 pr. mnd. I tillegg betales det p.t. kr. 446 pr. mnd. for internett via GlobalConnect. Videre betales p.t. kr. 977 som nedbetaling av lån. Sum å betale pr. mnd. er p.t. kr. 5.506. Kan reduseres dersom man innfrir IN-Lån.

Fellesutgifter inkluderer: kommunale avgifter, trappevask/vaktmester, felles byggforsikring, strøm fellesarealer, betjening av andel gjeld, revisjon, forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 506

Andel Fellesgjeld

Kr 40 702

Andel fellesgjeld år

2024

Kommentar fellesgjeld

Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 40.702.

Sameiet har totalt 5 IN lån. Denne seksjonen har innfridd 3 og er da med på 2 IN lån i sameiet:

Lån nr. 1636.86.57238 med restgjeld på ca 368.000. Vedlegger nedbetalingsplan.

Rente p.t. 6,90 %.

Lån nr. 1636.82.85807 med restgjeld på ca 120.000. Vedlegger nedbetalingsplan.

Rente p.t. 6,90 %.

Andel fellesformue

Kr 20 690

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Reichweinsgate 3 og 5

Organisasjonsnummer

975266370

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Reichweinsgate 3 og 5, bestående av totalt 19 eierseksjoner.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 399.170-. Styret foreslår at underskuddet belastes konto for annen egenkapital slik at akkumulert egenkapital pr. 31.12. er kr. 284.031, -. Sameiet har fem lån i DNB som hadde en restgjeld totalt pr. 31.12. på kr. 2.145.259. Noen seksjonseiere har innfridd sin andel av opprinnelig lån.

Info fra styreleder, pr. 21/8:

Det som er planlagt er oppussing av trappeoppganger og bytte av alle inngangsdører til branndører. Dette er på sikt og har ikke oversikt over hva det vil koste/hvor mye vil fellesgjelden øke med. Vi har noen lån som er nedbetalt ila 2027, så blir vel rundt den tiden. Branndørene kan det hende at vi avgjør at det skal betales av den enkelte istedenfor å ta opp lån, dette vil bli tatt opp på årsmøtet til våren. Ellers så har vi vært plaget av tilbakeslag av vann i kjeller ved styrtregn. Har tatt skritt for å bedre dette, og ser ikke ut som vi har noen problemer i år. Men generelt fuktig kjeller. Også en del setningsskader, så litt skjevheter i leilighetene.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

-Endret trappevask til hver 14 dag (rene bygårder)

-Dugnad i mai

-Gjennomgått rørfornyng (olimb) vann i kjeller ved flere anledninger, forsikringsaker.

Prøver å finne løsninger og kartlegger rørene under kjeller for å kunne se hvor problemet ligger (tt-rør).

- Rentokil lagt ut nytt åte da det ble oppdaget en rotte i kjeller etter vanninntrengelse 2024.
- Byttet hovedstoppekraner i kjeller (sofienberg rør)
- 11 nye brannslukkere, plassert i 1,3, og 5 etasje i hver av de 3 oppgangene og en i bunn av trapp til kjeller i hver oppgang (rene bygårder)
- Kjøpt inn ny avfukter til nummer 5 for å prøve å bedre litt på den fuktige kjelleren vår (rene bygårder)
- Utette vinduer i oppgangene er pusset/høvlet så de kan lukkes igjen (rene bygårder)
- Utbedring av 3 sprekker i fasade ifm setningsproblemer (rene bygårder)
- Jobbet med nye vedtekter/ordensregler
- Inngått avtale med lettstyrt.no ang hms-kontroll.
- Byttet isolasjon/ventilasjonsrør på loft i nummer 3, kollapset rør/våt isolasjon (tømrmester artur giza as)
- Byttet ut noen gamle lamper i kjeller da gamle lysstoffrør er faset ut og led-lamper fases inn (rene bygårder)
- Ferdigattest for balkonger som ble montert i 2012 da dette ikke var gjort

Fremtidig vedlikeholdsplaner utover forefallende

- Fukt i kjeller
- Få prosjektert brannvarslingsanlegget vårt, for å få en oversikt over hvor de forskjellige sensorene sitter og lage en orienteringsplan og brannforskrift for sameiet.
- Bytte sikringer i hovedskap kjeller til automatsikringer (ikke pålagt, men anbefales for sikkerhet)
- Bytte alle dører til leiligheter til godkjente branndører.
- Rehabiliter oppganger i nummer 3 og 5.
- Nytt callinganlegg/låssystem.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

I henhold til sameiets vedtekter skal kjøper godkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

SK Eiendom AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 301, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

Det foreligger innlevert Expeditions-Dokument datert 8/12/1894 og signert 16.07.1895

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nye balkonger (2012/13) datert 04.03.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for søknad om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 21.01.2020 leilighet i 3.etasje (over leiligheten som nå selges)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Filipstad - Fjordbyen

Planene for Filipstad innebærer:

Et sted mellom 2200–3000 boliger. 300 av disse kan inneholde en utleiedel. Vi skal stille kvalitetskrav til bomiljøet, utearealer, leilighetsfordeling, luft og lys. Inntil 10 % kan brukes til studentboliger. cirka 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse. nye, store offentlige friområder og byrom skal bli bygget, blant annet en strandpark på 41 dekar med bademuligheter i fjorden. at Havnepromenaden skal styrkes i begge retninger og til nabolagene, i tillegg skal den legges til rette for friluftsliv og aktiviteter. rundt 9000 arbeidsplasser. En ny grunnskole med flerbrukshall for 840 elever og nye barnehager med til sammen 24 avdelinger. et helhetlig transportsystem som prioriterer kollektivtransport, syklist og fotgjengere. Filipstad grenser til Aker Brygge og Tjuvholmen i øst, mot Frognerstranda i vest, og mot Skillebekk og Frogner i nord.

Vedtatte planer:

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13385549-1605084233/Tjenester og tilbud/Politikk og administrasjon/Slik bygger vi Oslo/Plan- og bygningsetaten/Fjordbyen/Filipstad/A5_Kortversjon Filipstad 2020.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13385549-1605084233/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Plan-og%20bygningsetaten/Fjordbyen/Filipstad/A5_Kortversjon%20Filipstad%202020.pdf)

Plan for Fjordbyen:

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134073-1421674380/Tjenester og tilbud/Plan%2C bygg og eiendom/Overordnede planer/Omr%C3%A5de -%20og planprogrammer/Plan for Fjordbyen.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134073-1421674380/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Omr%C3%A5de-%20og%20planprogrammer/Plan%20for%20Fjordbyen.pdf)

Fjordbyen - brosjyre:

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13268378-1517823779/Tjenester og tilbud/Politikk og administrasjon/Slik bygger vi Oslo/Plan- og bygningsetaten/Fjordbyen/Fjordbyen-brosjyre.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13268378-1517823779/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Plan-og%20bygningsetaten/Fjordbyen/Fjordbyen-brosjyre.pdf)

Pågående byggesaker i nabolaget og umiddelbar nærhet:

Reichweins gate 8A - oppføring av balkong

Saksnummer: 202509791

Siste bevegelse: Siste dok. 25.09.2025

Reichweins gate 8C - forhåndskonferanse - Avklare saksbehandlingsløp byggesak/reseksjonering

Saksnummer: 202510836

Siste bevegelse: Siste dok. 25.09.2025

Lassons gate 2 - bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til næring

Saksnummer: 202507605

Siste bevegelse: Siste dok. 13.10.2025

Parkveien 80 - bruksendring fra tanntekniker til vinbar - Seksjon 1

Saksnummer: 202508017

Observatoriegata 10 - utskifting av to heiser

Saksnummer: 202510414

Siste bevegelse: Siste dok. 23.10.2025

Adgang til utleie

Styret skal godkjenne utleie av leiligheter. Sameier skal da meddele styret hvem som leier.

Ved korttidsutleie (utleie i varighet inntil 30 dager) tillates kun utleie i inntil 120 dager ila ett kalenderår. Styret skal informeres når leiligheter blir brukt til korttidsleie. Slikt korttidsutleie skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved gjentatte tilfeller av sjenanse for andre beboere kan styret for en periode nekte korttidsutleie for

angjeldende seksjonseier.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 770 000 (Prisantydning)

40 702 (Andel av fellesgjeld)

6 810 702 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

170 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

171 600 (Omkostninger totalt)

182 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

185 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 982 302 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 993 202 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 996 002 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 171 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 813 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 127 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 49 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

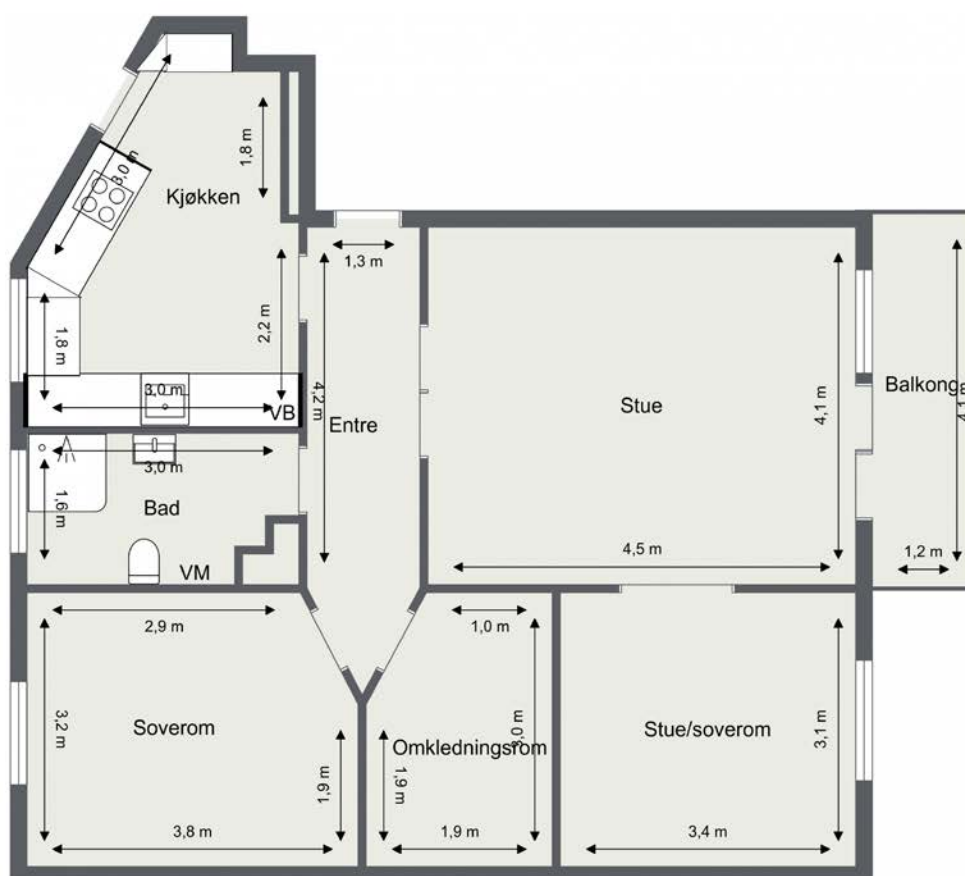
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

31.10.2025

Reichweins gate 5

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















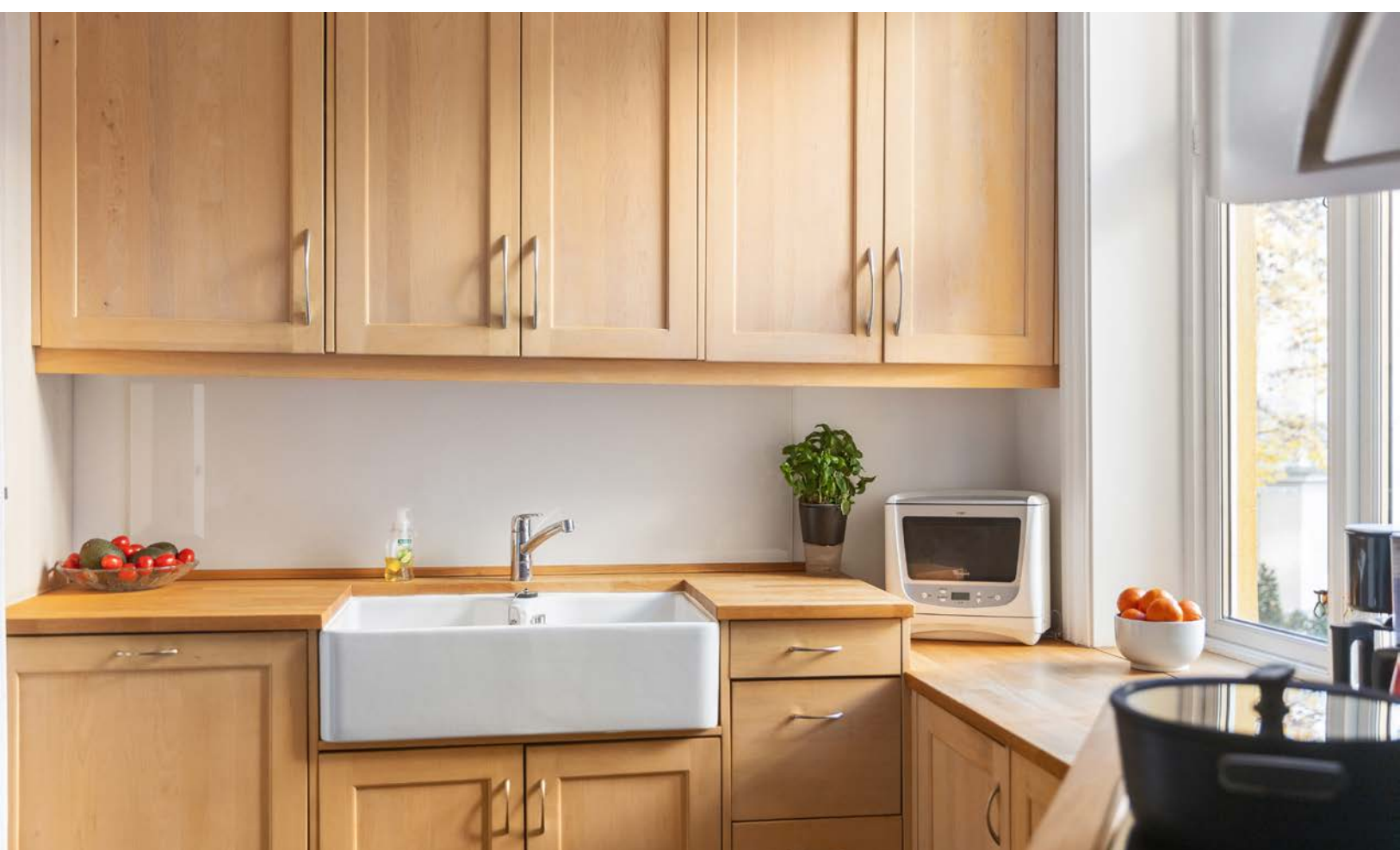
























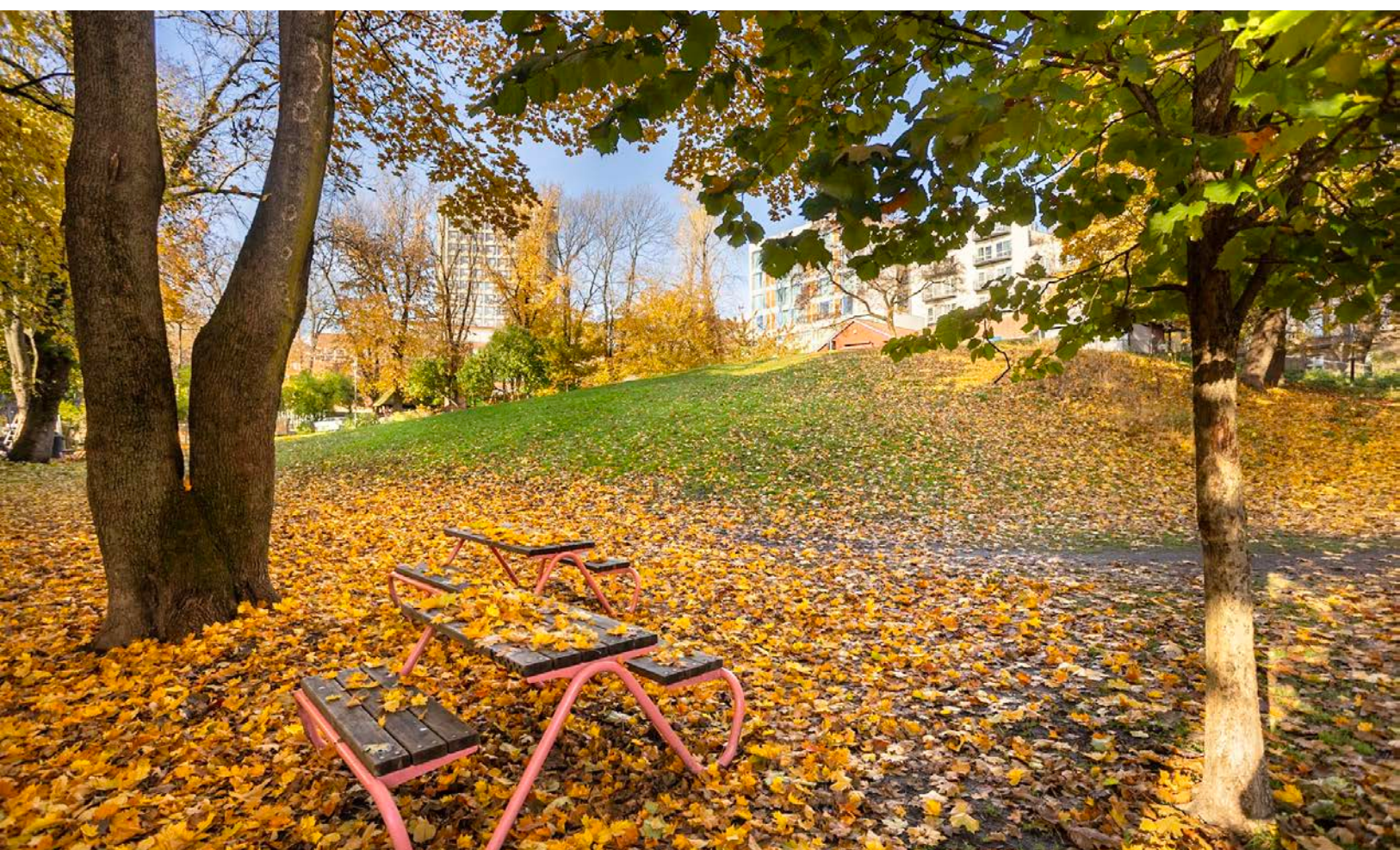


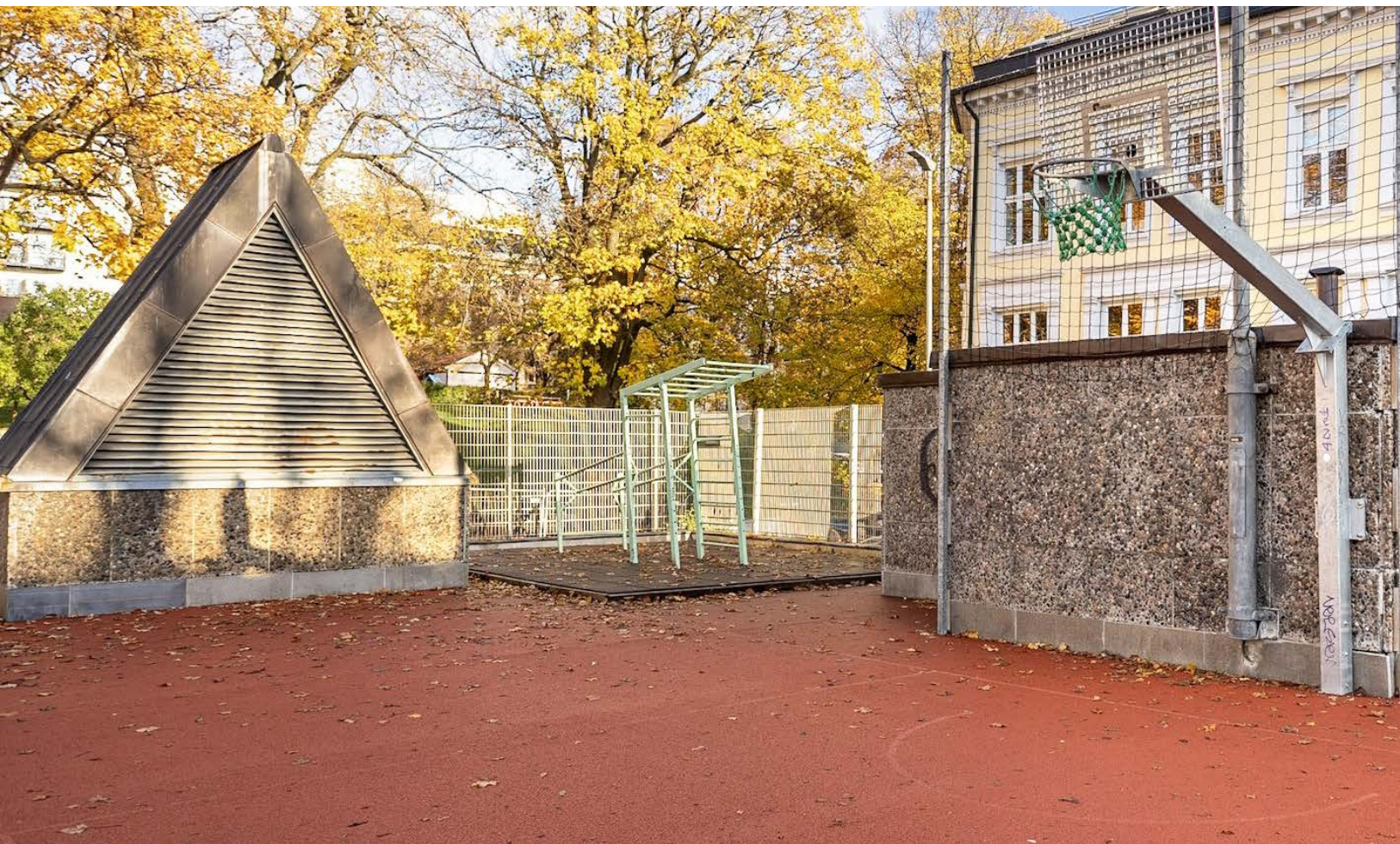




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Reichweins gate 5, 0254 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 301, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 11114-2095

Referansenummer: PG1157

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.
Leilighet med normal standard.

Leiligheten er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning, flislagt bad og innvendig rørlegg i 2003, peisovn i 2011, balkong i 2013, gulv og overflater i flere rom i 2014, pusset opp entre og kjøkken i 2018, bereder i 2018, automatsikringer i 2018, varmemefolie i entre i 2018 m.m.

Vinduer er fra 2003 og 1999.

Bygningen er påkostet med strømpe i avløpsrør i 2024, stålrør i pipe i 2019, brannvarslingsanlegg er fra 2013, fasader ble pusset opp og taktekkning skiftet i 2011 m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er 2-lags vinduer med isolerglass fra 2003 på bad, og ellers er vinduer fra 1999. Vinduer med normal elde og slitasje etter alder. Det er eldre malte ytterdører, og balkongdør med glass fra 1999. Balkong fra 2013 med tregulv ut fra stue. Størrelse 5 m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med stukkatur. Etasjeskillere med trebjelkelag. Original teglsteinspipe, rehabilitert med innvendig rør i 2019, tilkoblet peisovn i stue fra 2011. Innvendige eldre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt bad fra 2003 med veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin, dusj og servant. Eir har faktura fra utførende entreprenør og bilder av hvordan baderommet ble bygget opp. Fliselagte vegger og malt himling. Flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er skap med eikefronter i rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg inn mot våtsone på bad ble innsisert via luke til stoppekran i vegg mellom bad og kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag i vegg mellom bad og kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2003 med trefronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp, oppvaskmaskin og komfyr. Normal elde og slitasje etter alder. Ventilator med kullfilter fra 2003.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2003 innvendig i boligen. Det er avløpsrør i plast fra 2003 innvendig i boligen. Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler til luftekanaler og ventiler i vinduer. Bereder på 107 liter fra 2018 er plassert i skap på kjøkken. Det er el-anlegg med noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med sikringer fra 2018, og eldre hovedbryter. Det er felles brannvarslinganlegg i bygningen, og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er eldre/ingen drenering rundt bygningen. Det er fundamenter av type flåtefundament med natursteinsmur/teglsteinsmur på bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

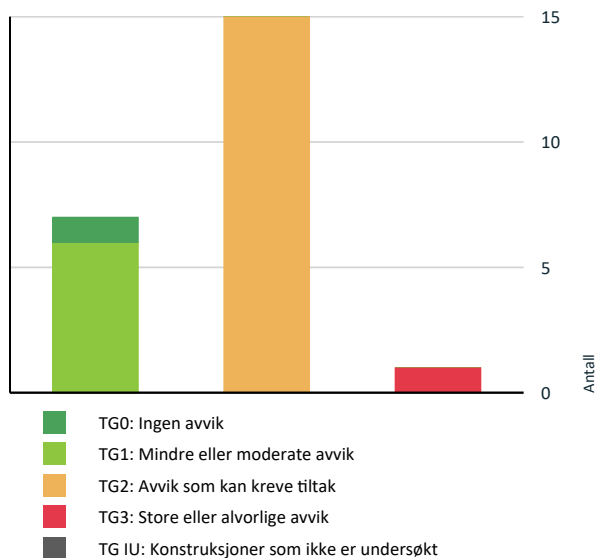
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

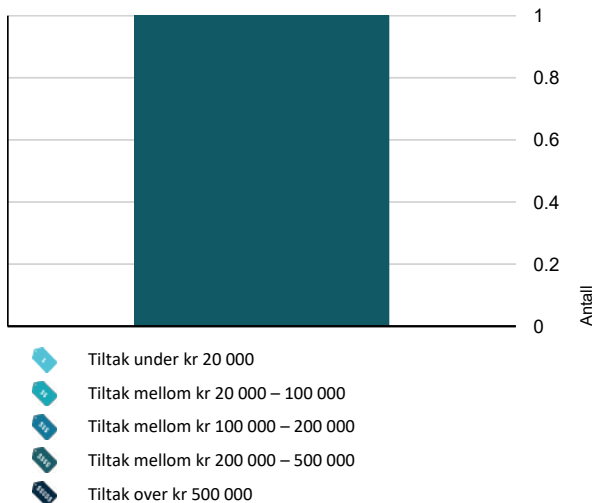
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er 2-lags vinduer med isolerglass fra 2003 på badrom, og ellers er vinduer fra 1999. Vinduer med normal elde og slitasje etter alder.

TG 2 Dører

Det er eldre malte ytterdører, og balkongdør med glass fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2013 med tregulv ut fra stue. Størrelse 5 m².

Årstall: 2013

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med stukkatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv. Enkelte rom er delt av med lettvegger, slik at det kun er stedvis stukkatur i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjellere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe, rehabilitert med innvendig rør i 2019, tilkoblet peisovn i stue fra 2011.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige eldre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører, enkelte dører som må justeres m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2003 med veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin, dusj og servant. Eir har faktura fra utførende entreprenør og bilder av hvordan badet ble bygget opp.

Årstall: 2003



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2003

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er skap med eikefronter i rommet.

Årstall: 2003

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.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg inn mot våtsonen på bad ble inspisert via luke til stoppekran i vegg mellom bad og kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag i vegg mellom bad og kjøkken.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2003 med trefronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp, oppvaskmaskin og komfyr. Normal elde og slitasje etter alder.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter fra 2003.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2003 innvendig i boligen.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er montert vannrør foran dør til rørskap i benkeskap på kjøkken. Dette medfører at det ikke er mulig inspisere rørskapet. Det mangler tettemuffer på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Flytting av rør foran rørskap må påregnes.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2003 innvendig i boligen.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler til luftkanaler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 107 liter fra 2018 er plassert i skap på kjøkken.

Årstall: 2018

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er el-anlegg med noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med sikringer fra 2018, og eldre hovedbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider utført i perioden 2014/2018. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



TG 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 felles brannvarslinganlegg i bygningen, og pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktisikring og drenering

Det er eldre/ingen drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er høy fuktighet i kjellervegger/gulv i bygningen. Det er montert luftavfuktere i kjellerarealer, for å begrense fuktigheten.

Konsekvens/tiltak

- Fuktisikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er fundamenter av type flåtefundament med natursteinsmur/teglsteinsmur på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er setningsskader, sprekker, større skjevheter m.m. på grunnmur, gulv og teglsteinsvegger i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

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

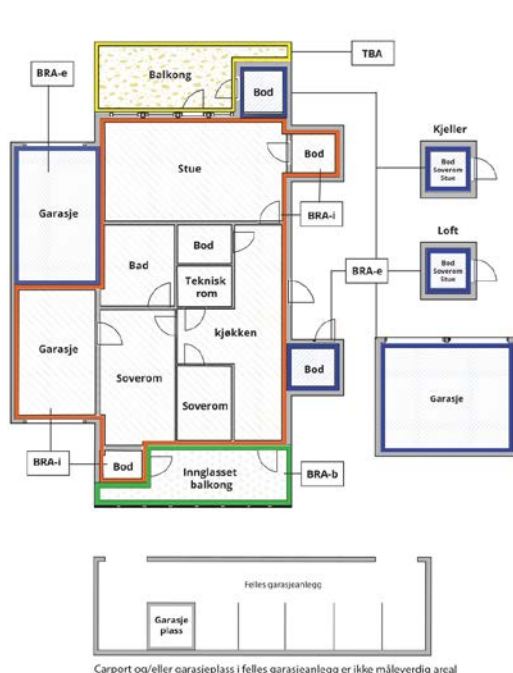
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	76	1		77	5
Kjeller		8		8	
SUM	76	9			5
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, stue/soverom, omkleddingsrom	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt rørfornyning i sameiet i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Susan Anne Tutt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	301		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Reichweins gate 5							
Hjemmelshaver Tutt Susan Anne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Skillebekk.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	27.10.2025	
3	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/PG1157>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250160	

Selger 1 navn
Susan Anne Tutt

Gateadresse	
Reichweins gate 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0254

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250160

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering 2003
Arbeid utført av	VVS Anlegg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Total renovering av badetrom
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng i regi av Sameiet
Arbeid utført av	Olimb

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oversvømmelser i kjelleren ved kraftige regnværet. Oslo Kommune utbedre drainage i hele nabolaget nå.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	I forbindelse med utbedring av avløpsrør i Sameiets kjeller 2024 ble det rotter besøk. Dette har blitt tatt hand om.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med Sameiets forsikring Gjensidige, reparasjoner etter vannlekkasje fra leiligheten over min.
Arbeid utført av	IBR Installasjon og Bygg service

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	I regi av Sameiet 2017 tok Infratek Elsikkerhet AS elkontroll av samtlige leiligheter i Sameiet.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250160

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny tak og oppusset fasade på Sameiet 2011

Arbeid utført av

Jeg har ikke dette informasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250160

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250160

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susan Anne Tutt	bd8147dbc02a7d670d49 ee02e5b998ed99c358d5	23.10.2025 21:17:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250160

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

Nabolagsprofil

Reichweins gate 5 - Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Vika videregående skole	4 min
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 0.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

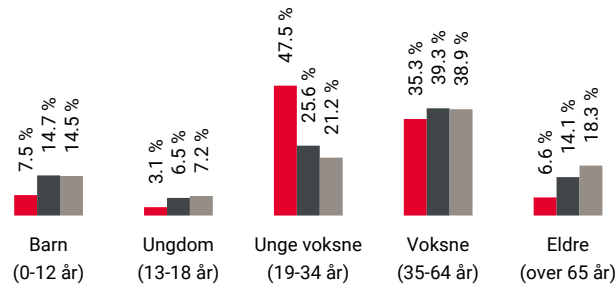
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Ruseløkka Søndagsåpent	5 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

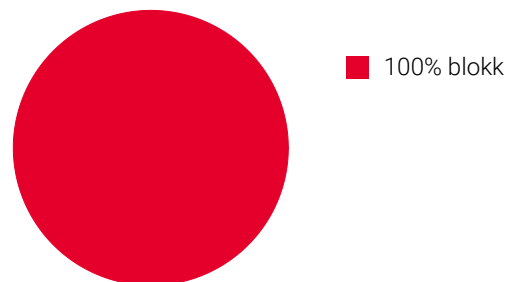
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Reichweins plass balløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  SATS Solli plass 6 min 
-  Studio Jobbsprek 6 min 

Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

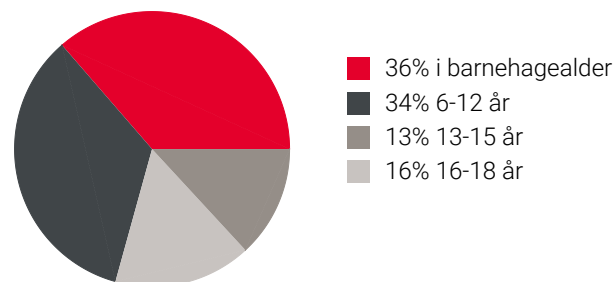
Sitat fra en lokalkjent



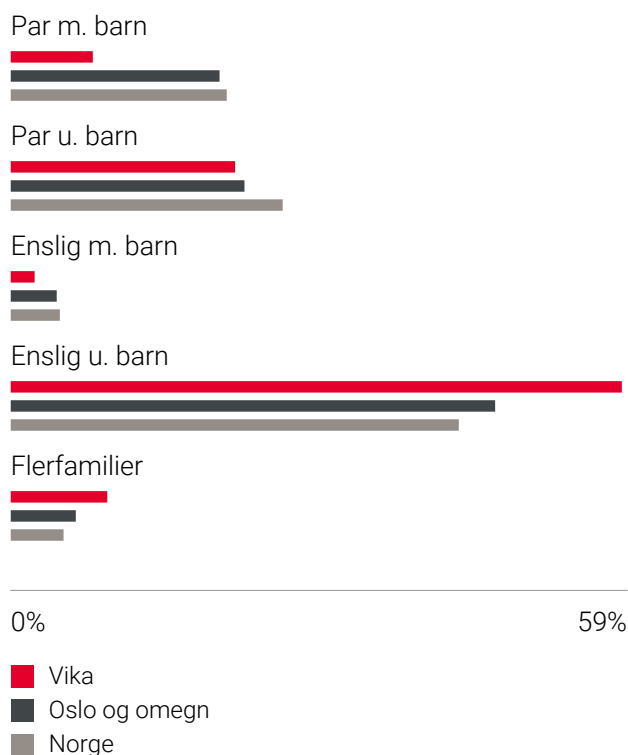
Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 6 min 
-  Vitusapotek Aker Brygge 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

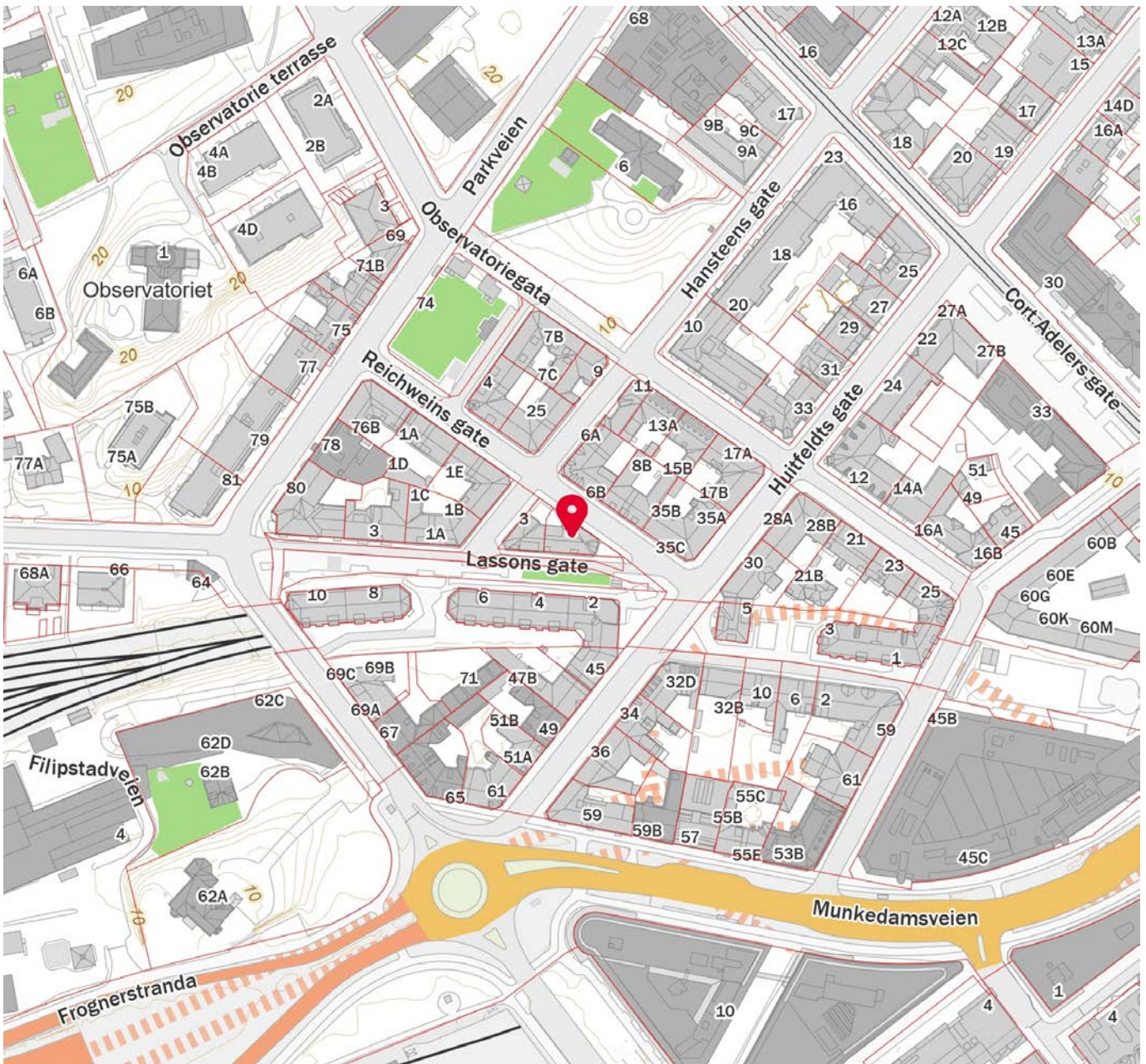
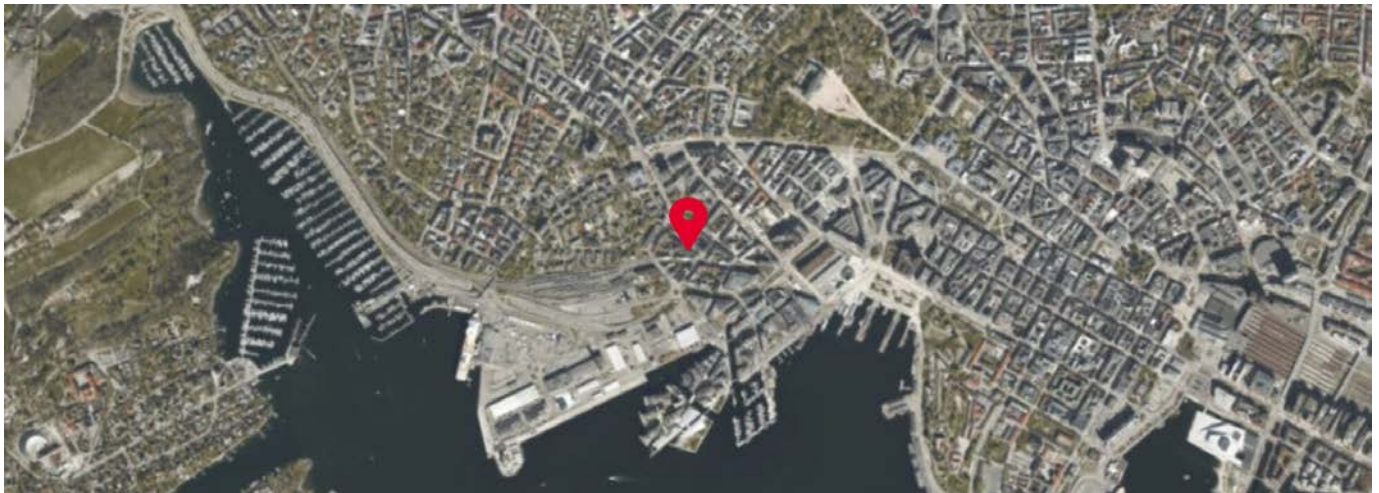


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



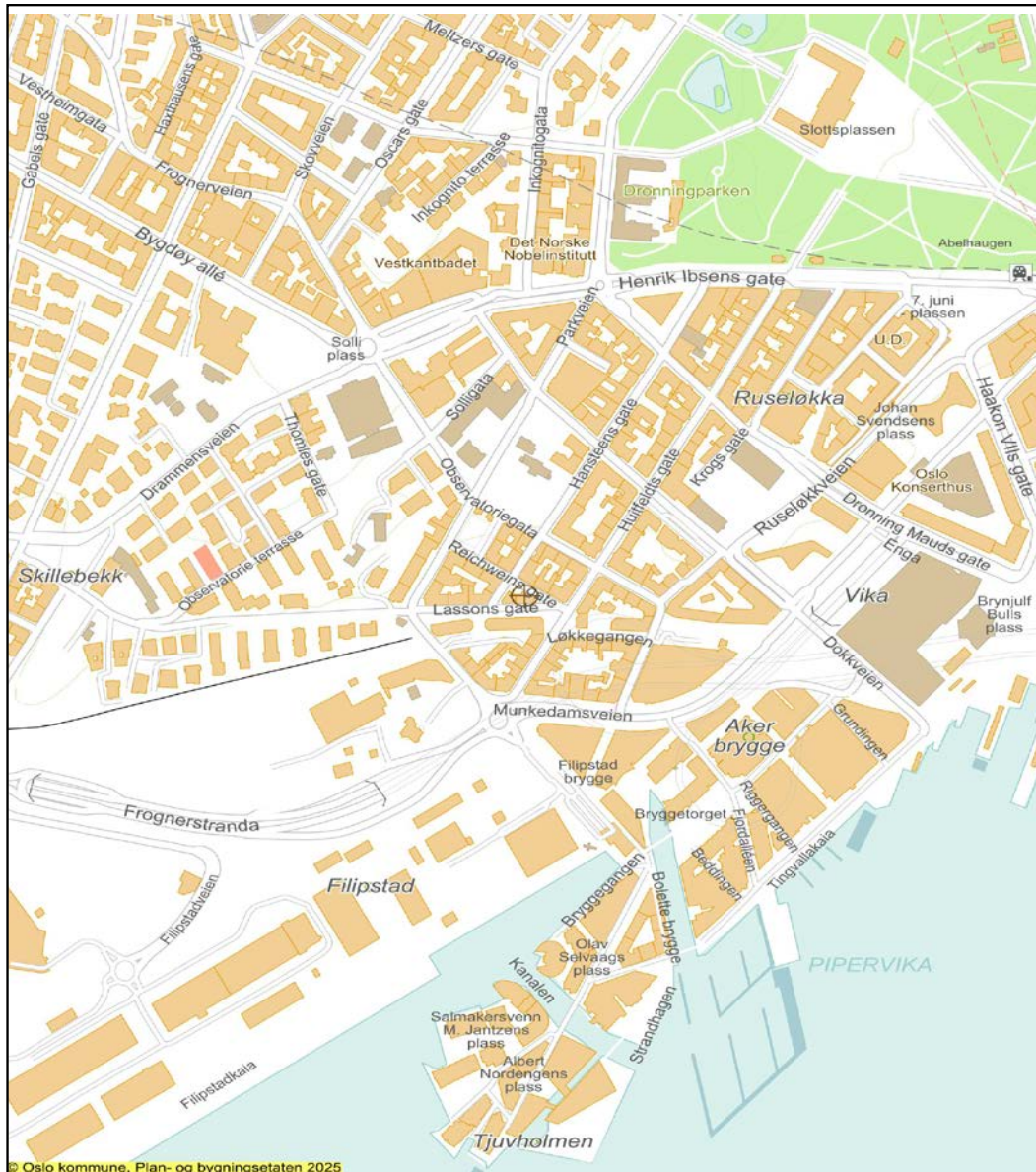
Oversiktskart

Adr.: Reichweins gate 5

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 209 / 301

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 24.10.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

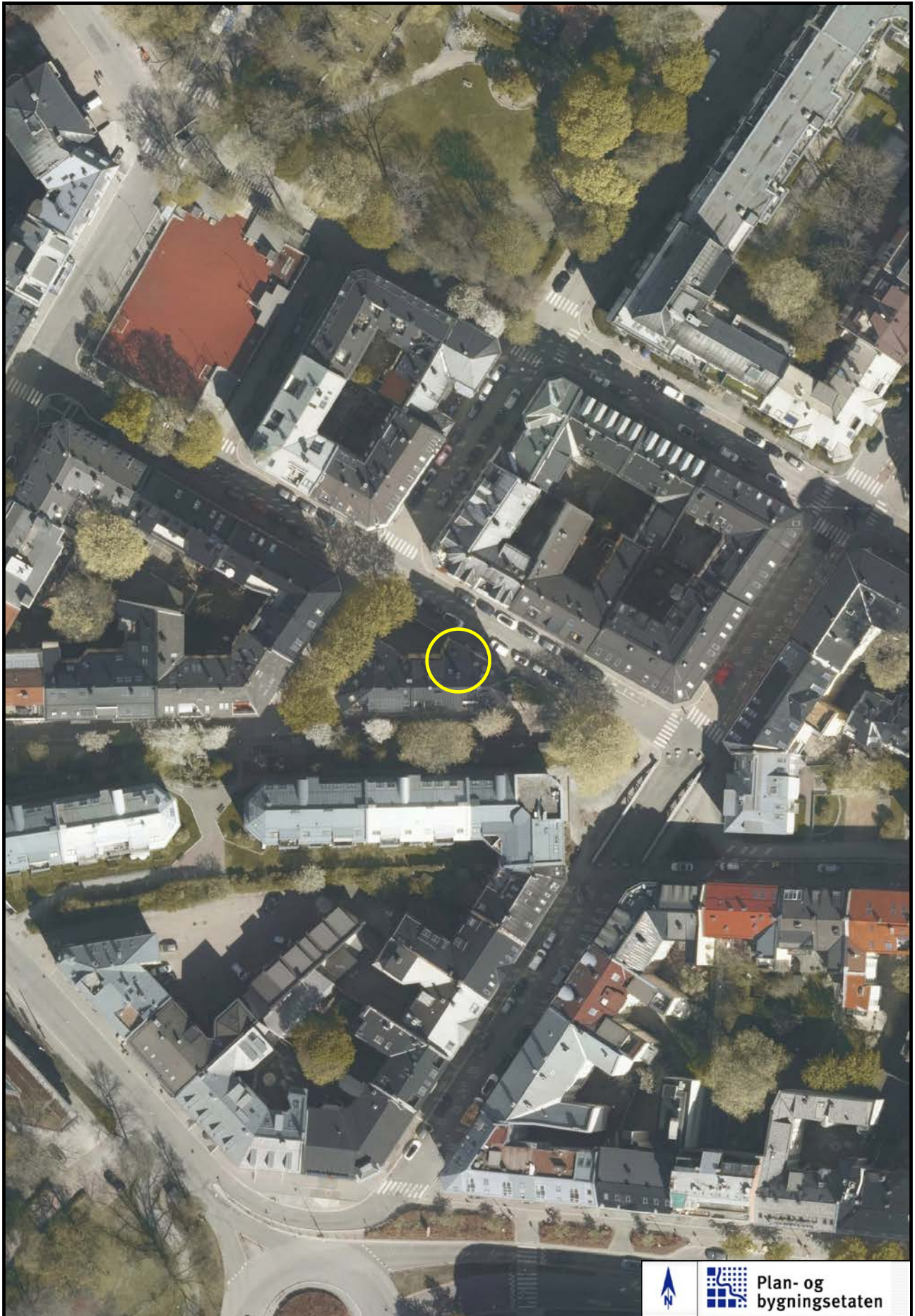
— Vei

■ Bolig

■ Andre bygg

■ Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom



Sted Dato
Oslo 27.01.2025

Innkalling til årsmøte REICHWEINSGATE 3&5

Det innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 5/2 kl. 19.00.

Møtet vil bli avholdt via Microsoft Teams. Informasjon om pålogging ettersendes.

Til Behandling:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og 1 sameier til å undertegne protokollen
3. Gjennomgang og godkjenning av årsrapporten
4. Gjennomgang og godkjenning av regnskapet
- 5a. Vedlikeholdsoppgaver i sameiet, styret informerer
- 5b. Ny vedtekter, følger vedlagt. Krever 2/3 flertall for å bli godkjent
- 5c. Nye ordensregler, følger vedlagt.
- 5d. Dugnad
- 5e. Forslag om å sette av penger til et vedlikeholdsfond. Foreslått minst 5% av fellesutgiftene. Dette er ikke med i vedlagte budsjett, men kommer som et tillegg dersom vedtatt.
6. Gjennomgang og godkjenning av budsjettet. Økning av fellesutgiftene med 20% fra 1/4-25. Økning av honorar til styremedlemmene.
7. Valg av styreleder og styremedlemmer.

**SAMEIET REICHWEINSGATE 3&5
ÅRSRAPPORT 2024**

Styret har i denne perioden bestått av:

Sverre Kristiansen	styreleder
Alexander Wang	styremedlem - ut av styret etter salg 24/6-24
Mette Waaberg	styremedlem
Steinar Nord	varamedlem
Jan Magne Andersen	varamedlem – styremedlem fra 24/6-24

1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Reichweinsgate 3 & 5 er et eierseksjonssameie bestående av 19 boligseksjoner.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Endret trappevask til hver 14 dag (rene bygårder)
- Dugnad i mai
- Rapportert synkehull, vann i kjeller, trær som må kuttes til oslo kommune (fått tilbakemelding fra kommunen at trær vil prioriteres og tas i høst. Enda ikke gjort, purret. Pågående dialog ang vann i kjeller.)
- Gjennomgått rørfornyng (olimb) vann i kjeller ved flere anledninger, forsikringssaker. Prøver å finne løsninger og kartlegger rørene under kjeller for å kunne se hvor problemet ligger (tt-rør).
- Rentokil lagt ut nytt åte da det ble oppdaget en rotte i kjeller etter vanninntrengelse.
- Byttet hovedstoppekraner i kjeller (sofienberg rør)
- 11 nye brannslukkere, plassert i 1,3, og 5 etasje i hver av de 3 oppgangene og en i bunn av trapp til kjeller i hver oppgang (rene bygårder)
- Kjøpt inn ny avfukter til nummer 5 for å prøve å bedre litt på den fuktige kjelleren vår (rene bygårder)
- Utette vinduer i oppgangene er pusset/høvlet så de kan lukkes igjen (rene bygårder)
- Utbedring av 3 sprekker i fasade ifm setningsproblemer (rene bygårder)
- Jobbet med nye vedtekter/ordensregler
- Inngått avtale med lettstyrt.no ang hms-kontroll.
- Byttet isolasjon/ventilasjonsrør på loft i nummer 3, kollapset rør/våt isolasjon (tømmermes-ter artur giza as)
- Byttet ut noen gamle lamper i kjeller da gamle lysstoffrør er faset ut og led-lamper fases inn (rene bygårder)
- Ferdigattest for balkonger bygd i 2012 da dette ikke var gjort

Fremtidig vedlikeholdsplaner utover forefallende

- Fukt i kjeller
- Få prosjektert brannvarslingsanlegget vårt, for å få en oversikt over hvor de forskjellige sensorene sitter og lage en orienteringsplan og brannforskrift for sameiet
- Bytte sikringer i hovedskap kjeller til automatsikringer (ikke pålagt, men anbefales for sikkerhet)
- Bytte alle dører til leiligheter til branndører.
- Rehabiliterer oppganger i nummer 3 og 5.
- Nytt callinganlegg/låssystem

2. Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 399.170-. Styret foreslår at underskuddet belastes konto for annen egenkapital slik at akkumulert egenkapital pr. 31.12. er kr. 284.031, -. Sameiet har fem lån i DNB som hadde en restgjeld totalt pr. 31.12. på kr. 2.145.259.

Noen seksjonseiere har innfridd sin andel av opprinnelig lån. Styret gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lån(ene).

I årsregnskapet er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet. Kostander til lån dekkes av innbetalinger fra de aktuelle seksjonseierne.

3. Arbeidsmiljø m.m.

Sameiet hadde pr. 31.12. ingen ansatte.

4. Ytre miljø

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

5. Likestilling

Ingen skal behandles annerledes p.g.a. sin hudfarge, religion/overbevisning, legning, kjønn eller kulturarv.

Sverre Kristiansen Alexander Wang

Jan Magne Andersen

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsjett 2024	2023
Inntekter:				
	Note:			
Fellesutgifter		729 444	729 389	663 024
Innbetaling for Homenet		95 988	95 988	95 988
Ekstra fakturert rørfornying		52 075	0	0
Opptak lån		1 950 000	0	0
Andel overskudd Gjensidige		<u>20 596</u>	<u>0</u>	<u>19 280</u>
Sum inntekter		<u>2 848 103</u>	<u>825 377</u>	<u>778 292</u>
Kostnader:				
Styrehonorar	1	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050
Honorar prosjektleder		40 000	40 000	0
Arbeidsgiveravgift		5 640	5 640	0
Strøm		32 314	40 000	34 989
Kommunale avgifter		233 291	230 000	196 898
Homenet		100 249	96 000	94 763
Trappevask / vaktmester		82 318	96 000	95 621
Diverse utgifter		5 582	4 500	4 490
Drift/vedlikehold	2	2 381 882	1 500 000	305 937
Brannalarmanlegg		0	9 000	6 125
Forretningsførsel		46 196	46 196	44 376
Lettstyrt HMS		3 775	0	0
Revisjon	3	0	10 000	0
Snørydding, fjerning istapper		23 858	25 000	33 507
Skadedyr		9 527	9 500	9 101
Forsikring	4	202 192	192 000	172 325
Bankomkostninger		<u>23 909</u>	<u>5 000</u>	<u>5 537</u>
Sum driftskostnader		<u>3 247 783</u>	<u>2 365 886</u>	<u>1 060 719</u>
Driftsresultat		<u>-399 680</u>	<u>-1 540 509</u>	<u>-282 427</u>
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		510	509	14 039
Rentekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/kostnader		<u>510</u>	<u>509</u>	<u>14 039</u>
Årsresultat		<u>-399 170</u>	<u>-1 540 000</u>	<u>-268 388</u>

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2024	2023
<u>Eiendeler:</u>		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Utestående fellesutgifter	85 273	62 135
Forskuddbetalte kostnader	17 163	87 070
Mellomregning lån 2019	9 244	10 768
Mellomregning lån 2022	9 085	7 367
Mellomregning lån 1,2 MNOK 2024	3 827	0
Mellomregning lån 500.000 2024	-5 448	0
Mellomregning lån 250.000 2024	11 033	0
IN lån 1,5 MNOK	940 990	0
IN lån 500.000	438 153	0
IN lån 250.000	184 898	0
IN lån 2022	270 518	407 820
IN lån 2019	<u>310 700</u>	<u>380 603</u>
Sum fordringer	<u>2 275 436</u>	<u>955 763</u>
 Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Innestående bank	<u>289 667</u>	<u>639 226</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>289 667</u>	<u>639 226</u>
Sum omløpsmidler	<u>2 565 103</u>	<u>1 594 989</u>
 Sum eiendeler	<u>2 565 103</u>	<u>1 594 989</u>

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

BALANSE PR. 31. DESEMBER **2024** **2023**

Egenkapital og gjeld:

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	284 031	683 201
-------------------	---	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		<u>284 031</u>	<u>683 201</u>
---------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Sum egenkapital		<u>284 031</u>	<u>683 201</u>
------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Blanco lån tatt opp 2019	6	310 700	380 603
--------------------------	---	---------	---------

Blanco lån tatt opp 2022	7	270 518	407 820
--------------------------	---	---------	---------

Blanco lån 2024 1,2 MNOK	8	940 990	0
--------------------------	---	---------	---

Blanco lån 2024 500.000	9	438 153	0
-------------------------	---	---------	---

Blanco lån 2024 250.000	10	184 898	0
-------------------------	----	---------	---

Sum langsiktig gjeld		<u>2 145 259</u>	<u>788 423</u>
-----------------------------	--	-------------------------	-----------------------

Kortsiktig gjeld

Avsatt/skyldig arbeidsgiveravgift		7 050	7 050
-----------------------------------	--	-------	-------

Kreditorer/Leverandørgjeld		46 136	34 425
----------------------------	--	--------	--------

Avsatt styrehonorar		50 000	50 000
---------------------	--	--------	--------

Påløpte renter		0	3 644
----------------	--	---	-------

Forskuddsbetalte fellesutgifter		32 627	28 246
---------------------------------	--	--------	--------

Sum kortsiktig gjeld		<u>135 813</u>	<u>123 365</u>
-----------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Sum gjeld		<u>2 281 072</u>	<u>911 788</u>
------------------	--	-------------------------	-----------------------

Sum egenkapital og gjeld		<u>2 565 103</u>	<u>1 594 989</u>
---------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

Oslo,

Sverre Kristiansen

Mette Waaberg

Jan Magne Andersen

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Styrehonorar:

Avsatt styrehonorar	50 000
Sum	<u>50 000</u>

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Olimb rørfornyning, kjeller, kloakk rør	2 134 216
Setningskontroll * 2	8 465
Diverse arbeid elektriske anlegg	19 919
Arbeid med sprekker i fasaden	122 161
Reparert lås	7 844
Egenandel forsikringsskade	12 000
Bytte stoppekraner	39 879
Tetting overgang himlingplater balkong	7 119
Container, iSekk	5 355
Diverse innkjøp, brannslukkere, avfukter, støvsuger	24 924
Sum	<u>2 381 882</u>

Note 3 - Revision:

Regnskapet er ikke revidert	0
Sum	<u>0</u>

Note 4 - Forsikring:

Gjensidige, polise 82811487	
Belastet premie for året	202 192
Sum	<u>202 192</u>

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Annen egenkapital:

Egenkapital 01.01	683 201
Årets resultat	-399 170
Sum	<u>284 031</u>

Note 6 Lån DnB:

Lån tatt opp i 2019. Totalt 1.000.000.

Seksjon 1,5,6 og 8 i RW 3 og seksjon 3.4.5,6 og 9 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.

Rente pr. 31.12. var 7,40 %.

Innfris i 2034

Restgjeld 31.12	310 700
-----------------	---------

Sum	<u>310 700</u>
------------	-----------------------

Note 7 Lån DnB:

Lån tatt opp i 2022. Totalt 1.000.000.

Seksjon 3,5 og 9 i RW 3 og seksjon 1, 2,3,4,5,6 og 8 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.

Rente pr. 31.12. var 7,40 %. Innfris i 2027

Restgjeld 31.12	270 518
-----------------	---------

Sum	<u>270 518</u>
------------	-----------------------

Note 8 Lån DnB:

Lån tatt opp i 2024. Totalt 1.200.000.

Seksjon 3, 4 og 5 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.

Rente pr. 31.12. var 7,40 %. Innfris i 2034

Restgjeld 31.12	940 990
-----------------	---------

Sum	<u>940 990</u>
------------	-----------------------

Note 9 Lån DnB:

Lån tatt opp i 2024. Totalt 500.000.

Seksjon 5 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.

Rente pr. 31.12. var 7,40 %. Innfris i 2029

Restgjeld 31.12	438 153
-----------------	---------

Sum	<u>438 153</u>
------------	-----------------------

Note 10 Lån DnB:

Lån tatt opp i 2024. Totalt 250.000.

Seksjon 5 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.

Rente pr. 31.12. var 7,40 %. Innfris i 2027

Restgjeld 31.12	184 898
-----------------	---------

Sum	<u>184 898</u>
------------	-----------------------

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

§1

Disse vedtekten er ett supplement til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 2017.

§2

Sameiets navn er SAMEIET REICHWEINSGATE 3 og 5 og består av Reichweinsgate 3, gnr. 209, bnr.299 og Reichweinsgate 5, gnr. 209, bnr. 301.

Sameiet er regulert kun for boligformål. Ombygginger til andre formål tillates ikke med mindre dette er søkt om og tillatelse blir gitt av styret og også det offentlige.

Medlemmer av sameiet er samtlige hjemmelsinnehavere av seksjoner i Reichweinsgate 3 & Reichweinsgate 5 i Oslo.

Sameiet skal ledes av ett styre som skal forvalte og bestyre all felles eiendom og arealer samt besørge vedlikehold av dette.

§3

Sameiets styre skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Fortrinnsvis skal både Reichweinsgate 3 og Reichweinsgate 5 være representert i styret. Forretningsfører velges av styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift og ledelse av eiendommen.

Årsmøtet kan utferdige spesialfullmakter, herunder også til forretningsfører.

§4

Styret er underlagt Årsmøtet bestemmelser og beslutninger. Styret skal forelegge for Årsmøtet alle saker av viktighet, herunder alle større arbeider som ikke er uoppsettelige.

§5

Kostnader/inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader/fellesinntekter. Felleskostnader/fellesinntekter skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

I tilfelle bebyggelsen brenner ned, skal erstatning utbetales sameierne etter sameiebrøken.

§6

Styret skal besørge satt opp regnskap for driften. Dette skal meddeles Brønnøysundregistrene hvert år når loven krever det og sendes sameierne uoppfordret i forbindelse med Årsmøtet.

§7

Styret innkaller hvert år, innen utgangen av juni, til Årsmøtet. Årsrapport, regnskap, balanse samt budsjett for kommende år skal fremlegges til behandling. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det. Ett slikt krav skal fremsettes minst 14 dager før Årsmøtet.

Styreleder og styremedlemmer velges for maks 2 år av gangen. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§8

Hver seksjon representerer av en person og gir en stemme (sameierandelen) i Årsmøtet.

§9

Boder i oppgangene er kun til oppbevaring av gjenstander, det er ikke lov til å ha noen elektriske artikler (frysere etc) koblet til i boder. Dette pga brannfaren og varslingsanlegg. I tillegg betales strømmen her av Sameiet.

Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta eksteriørmessige arbeider av noen art uten at dette er forelagt styret for godkjenning, herunder også vinduer, balkonger, markiser, flaggstenger o.l.

Peiser skal bygges forskriftsmessig og godkjennes av Brannvesenet før de tas i bruk.

Endringer i konstruksjoner, herunder vegger, brudd på brannceller etc. skal avklares med styret og dokumenteres gjort forskriftsmessig. Dette gjelder ikke endringer i nyere etablerte lettvegger/skillevegger.

§10

Hver sameier kan fritt (ref §11) pantsette og selge sin sameierandel. Eventuelle utestående fellesutgifter, fordringer og heftelser sameiet måtte ha skal innfris før eller i forbindelse med salg og ha 1. prioritet.

§11

Styret skal godkjenne kjøp og utleie av leiligheter. Sameier skal da meddele styret hvem som leier. Ved korttidsutleie (utleie i varighet inntil 30 dager) tillates kun utleie i inntil 120 dager ila ett kalenderår. Styret skal informeres når leiligheter blir brukt til korttidsleie. Slikt korttidsutleie skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved gjentatte tilfeller av sjenanse for andre beboere kan styret for en periode nekte korttidsutleie for angjeldende seksjonseier.

Der hvor disse vedtektene måtte være i strid med Eierseksjonloven skal loven gjelde. Nærværende vedtekter vedtas herved som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Ordensregler Sameiet Reichweinsgate 3 &5

Sameierne plikter å medvirke til at drift og bruk av eiendommene skjer på en måte som ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Rømningsveier skal holdes åpne. Trapper, rekkverk, reposer, vinduer og vegger skal holdes rene og ordentlige. Fasader og utearealer skal holdes i penest mulig stand.

Tepper, dørmatter o.l. skal ikke riste utover trapper, fra balkonger, vinduer e.l. Sjøppel skal plasseres i søppelkasser. I kjellerbodene skal gjenstander lagres forsvarlig m.h.t. sopp, mugg og råte.

Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gass/elektrisk grill, kullgrill ikke tillatt.

Til vanlig forventes ro mellom kl 2200 og kl 0800 på virkedager, etter kl 2400 dager før lørdager, helligdager og nasjonale fridager. Ved spesielle anledninger kan dette etter søknad fravikes av styret, det skal da utstedes nabovarsel hvor tiltak beskrives og tidsangis.

Støyende oppussing og arbeid på seksjoner skal varsles styret og berørte seksjoneiere i god tid i forkant, og skal gjennomføres rasjonelt og planmessig med god fremdrift slik at beboerne skjermes mest mulig. Støyende arbeid skal begrenses til 0700-2000 hverdager, 0800-1500 lørdager og skal unngås helligdager og nasjonale fridager, særskilt støyende oppussing og arbeid skal begrenses til 0800-1700 hverdager. Unntak er nødtilfeller eller ved søknad styret og aksept fra berørte seksjoneiere.

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

BUDSJETT	2025	2024
<u>Inntekter:</u>		
Fellesutgifter inkl økning 20% fom 1/4	878 867	729 444
Innbetaling for Homenet	98 838	95 988
Ekstra fakturert rørfornyng	0	52 075
Opptak lån	0	1 950 000
Andel overskudd Gjensidige	<u>20 000</u>	<u>20 596</u>
Sum inntekter	<u>997 705</u>	<u>2 848 103</u>
<u>Utgifter:</u>		
Styrehonorar	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
Honorar prosjektleder	0	40 000
Arbeidsgiveravgift	0	5 640
Strøm	40 000	32 314
Kommunale avgifter	270 000	233 291
Homenet	101 000	100 249
Trappevask / vaktmester	80 000	82 318
Diverse utgifter	4 500	5 582
Drift/vedlikehold	150 000	2 381 882
Årlig brannalarmkontroll	9 000	0
Forretningsførsel	47 352	46 196
Lettstyrt HMS	2 500	3 775
Snørydding	30 000	23 858
Skadedyr	9 500	9 527
Forsikring	225 000	202 192
Bankomkostninger	<u>5 000</u>	<u>23 909</u>
Sum driftsutgifter	<u>1 042 312</u>	<u>3 247 783</u>
Driftsresultat	<u>-44 607</u>	<u>-399 680</u>
<u>Finansinntekter/utgifter:</u>		
Renteinntekter	607	510
Rentekostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/utgifter	<u>607</u>	<u>510</u>
Årsresultat	<u>-44 000</u>	<u>-399 170</u>

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

Ordinært årsmøte ble avholdt onsdag den 5. februar 2025 kl. 19.00 via Microsoft Teams.
Følgende deltok / var representert:

Seksjon:	Eier:	Til stede:	Representert ved:
1 i nr. 3	Velaug Vårvik	X	
2 i nr. 3	Mass Group		
3 i nr. 3	Tom-Morten Leknes		
4 i nr. 3	Mari Skogly		
5 i nr. 3	Nord AS	X	Steinar Nord
6 i nr. 3	Hilde Egeland Olsen		
7 i nr. 3	Jan Magne Andersen	X	
8 i nr. 3	Sverre Matias Kristiansen	X	
9 i nr. 3	Harald Dokken		
1 i nr. 5	Ana Maria Fure		
2 i nr. 5	Nyhammer Eiendom AS		
3 i nr. 5	Susan Anne Tutt	F	Sverre Kristiansen
4 i nr. 5	Ylva Skretting Eliassen		
5 i nr. 5	Christian Strom Tjønn		
6 i nr. 5	Thomas Ottosen	X	
7 i nr. 5	Titano Eiendom AS		
8 i nr. 5	Harald Dokken		
9 i nr. 5	Lars Gunner Tronaas	X	
10 i nr. 5	Mette Waaberg	X	

Fra forretningsfører deltok Svein Johannessen.
Følgende saker ble behandlet i henhold til innkalling:

1. **Godkjennelse av innkalling og dagsorden**
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært lovlig satt.
2. **Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
Sverre Kristiansen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder Svein Johannessen. Protokollen føres av Svein Johannessen.
3. **Gjennomgang og godkjenning av årsrapport**
Styrets årsrapport ble gjennomgått.
VEDTAK: Årsrapporten ble tatt til etterretning.
4. **Gjennomgang og godkjenning av regnskapet**
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

5a. Vedlikeholdsoppgaver i sameiet

Gjennomgang/bytte av sikringsskap, se på fuktighet i kjeller og brannalarmanlegget er det som er planlagt i 2025. Styret bes også se på bytte av leilighetsdører og bakdørene og også se på om sameiet da samtidig skal pusse opp oppgangen.

5b. Nye vedtekter, oppdateringer til ny eierseksjonsloven

VEDTAK: Nye vedtekter ble enstemmig vedtatt

5c. Nye ordensregler

Ordensreglene ble gjennomgått. Støyende arbeid begrenses til å kunne starte fra kl. 08.00 istedenfor fra kl. 07.00. Tas også med et punkt om at ved leietakerskifte eller eierskifte at det ikke skal hensette ting i fellesarealene. Ordensreglene ble godkjent.

5d. Dugnad

- Dato blir informert om fra styret, sannsynlig månedsskifte april/mai

5e. Opprette vedlikeholdsfond på minimum 5% av fellesutgiftene

Årsmøtet var enig i at dette trengs, men synes det blir mye å øke med totalt 25% da det allerede ligger inne et forslag om å øke fellesutgiftene med 20% fra og med 1/4-25. Forslaget sees på nytt neste år.

6. Budsjett

Budsjettet ble gjennomgått. Forslag om 20% økning fra 1/4-25.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

8. Valg

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Sverre Kristiansen	- styreleder, valgt for 2 år
Ylva Eliassen	- styremedlem for 1 år
Mette Waaberg	- styremedlem for 1 år
Steinar Nord	- varamedlem for 2 år
Jan Magne Andersen	- varamedlem for 1 år

Sverre Kristiansen

Svein Johannessen

§1

Disse vedtekten er ett supplement til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 2017.

§2

Sameiets navn er SAMEIET REICHWEINSGATE 3 og 5 og består av Reichweinsgate 3, gnr. 209, bnr.299 og Reichweinsgate 5, gnr. 209, bnr. 301.

Sameiet er regulert kun for boligformål. Ombygginger til andre formål tillates ikke med mindre dette er søkt om og tillatelse blir gitt av styret og også det offentlige.

Medlemmer av sameiet er samtlige hjemmelsinnehavere av seksjoner i Reichweinsgate 3 & Reichweinsgate 5 i Oslo.

Sameiet skal ledes av ett styre som skal forvalte og bestyre all felles eiendom og arealer samt besørge vedlikehold av dette.

§3

Sameiets styre skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Fortrinnsvis skal både Reichweinsgate 3 og Reichweinsgate 5 være representert i styret. Forretningsfører velges av styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift og ledelse av eiendommen.

Årsmøtet kan utferdige spesialfullmakter, herunder også til forretningsfører.

§4

Styret er underlagt Årsmøtet bestemmelser og beslutninger. Styret skal forelegge for Årsmøtet alle saker av viktighet, herunder alle større arbeider som ikke er uoppsettelige.

§5

Kostnader/inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader/fellesinntekter. Felleskostnader/fellesinntekter skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

I tilfelle bebyggelsen brenner ned, skal erstatning utbetales sameierne etter sameiebrøken.

§6

Styret skal besørge satt opp regnskap for driften. Dette skal meddeles Brønnøysundregistrene hvert år når loven krever det og sendes sameierne uoppfordret i forbindelse med Årsmøtet.

§7

Styret innkaller hvert år, innen utgangen av juni, til Årsmøtet. Årsrapport, regnskap, balanse samt budsjett for kommende år skal fremlegges til behandling. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det. Ett slikt krav skal fremsettes minst 14 dager før Årsmøtet.

Styreleder og styremedlemmer velges for maks 2 år av gangen. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§8

Hver seksjon representerer av en person og gir en stemme (sameierandelen) i Årsmøtet.

§9

Boder i oppgangene er kun til oppbevaring av gjenstander, det er ikke lov til å ha noen elektriske artikler (frysere etc) koblet til i boder. Dette pga brannfaren og varslingsanlegg. I tillegg betales strømmen her av Sameiet.

Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta eksteriørmessige arbeider av noen art uten at dette er forelagt styret for godkjenning, herunder også vinduer, balkonger, markiser, flaggstenger o.l.

Peiser skal bygges forskriftsmessig og godkjennes av Brannvesenet før de tas i bruk.

Endringer i konstruksjoner, herunder vegger, brudd på brannceller etc. skal avklares med styret og dokumenteres gjort forskriftsmessig. Dette gjelder ikke endringer i nyere etablerte lettvegger/skillevegger.

§10

Hver sameier kan fritt (ref §11) pantsette og selge sin sameierandel. Eventuelle utestående fellesutgifter, fordringer og heftelser sameiet måtte ha skal innfris før eller i forbindelse med salg og ha 1. prioritet.

§11

Styret skal godkjenne kjøp og utleie av leiligheter. Sameier skal da meddele styret hvem som leier. Ved korttidsutleie (utleie i varighet inntil 30 dager) tillates kun utleie i inntil 120 dager i et kalenderår. Styret skal informeres når leiligheter blir brukt til korttidsleie. Slikt korttidsutleie skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved gjentatte tilfeller av sjenanse for andre beboere kan styret for en periode nekte korttidsutleie for angjeldende seksjonseier.

Der hvor disse vedtektene måtte være i strid med Eierseksjonloven skal loven gjelde. Nærværende vedtekter vedtas herved som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Ordensregler Sameiet Reichweinsgate 3 &5

Sameierne plikter å medvirke til at drift og bruk av eiendommene skjer på en måte som ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Rømningsveier skal holdes åpne. Trapper, rekkverk, reposer, vinduer og vegger skal holdes rene og ordentlige. Fasader og utearealer skal holdes i penest mulig stand.

Tepper, dørmatter o.l. skal ikke riste utover trapper, fra balkonger, vinduer e.l. Sjøppel skal plasseres i sjøppelkasser. I kjellerbodene skal gjenstander lagres forsvarlig m.h.t. sopp, mugg og råte.

Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gass/elektrisk grill, kullgrill ikke tillatt.

Til vanlig forventes ro mellom kl 2200 og kl 0800 på virkedager, etter kl 2400 dager før lørdager, helligdager og nasjonale fridager. Ved spesielle anledninger kan dette etter søknad fravikes av styret, det skal da utstedes nabovarsel hvor tiltak beskrives og tidsangis.

Støyende oppussing og arbeid på seksjoner skal varsles styret og berørte seksjoneiere i god tid i forkant, og skal gjennomføres rasjonelt og planmessig med god fremdrift slik at beboerne skjermes mest mulig. Støyende arbeid skal begrenses til 0800-2000 hverdager, 0800-1500 lørdager og skal unngås helligdager og nasjonale fridager, særskilt støyende oppussing og arbeid skal begrenses til 0800-1700 hverdager. Unntak er nødtilfeller eller ved søknad styret og aksept fra berørte seksjoneiere.

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Ved fraflytting/bytte av leietakere er seksjoneier ansvarlig for at eiendeler ikke blir etterlatt i fellesarealer.



Skriv ut

Lukk

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 367.495,55

Utbetalt lånebeløp: 500.000,00

Lånetaker: SAMEIET REICHWEINSGATE 3 OG 5

Lånenummer: 1636.86.67238

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 500.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,90% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.06.2029

Trekkes fra konto: 7077.05.24707

Neste forfall 01.11.2025: 9.540,18

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 44

Terminbeløp: 420.113,09

Avdrag: 367.495,55

Renter: 49.537,54

Gebyr: 3.080,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.11.25	9.540,18	7.286,35	2.183,83	70,00	360.209,20
01.12.25	9.548,00	7.435,17	2.042,83	70,00	352.774,03
01.01.26	9.548,00	7.410,65	2.067,35	70,00	345.363,38
01.02.26	9.548,00	7.454,08	2.023,92	70,00	337.909,30
01.03.26	9.548,00	7.689,40	1.788,60	70,00	330.219,90
01.04.26	9.548,00	7.542,82	1.935,18	70,00	322.677,08
01.05.26	9.548,00	7.648,02	1.829,98	70,00	315.029,06
01.06.26	9.548,00	7.631,84	1.846,16	70,00	307.397,22
01.07.26	9.548,00	7.734,68	1.743,32	70,00	299.662,54
01.08.26	9.548,00	7.721,90	1.756,10	70,00	291.940,64
01.09.26	9.548,00	7.767,15	1.710,85	70,00	284.173,49
01.10.26	9.548,00	7.866,39	1.611,61	70,00	276.307,10
01.11.26	9.548,00	7.858,76	1.619,24	70,00	268.448,34
01.12.26	9.548,00	7.955,57	1.522,43	70,00	260.492,77

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	114.576,00	98.853,92	14.882,08	840,00	161.638,85
2028	114.576,00	105.885,50	7.850,50	840,00	55.753,35
2029	57.296,91	55.753,35	1.123,56	420,00	0,00

Utskrift: 27.10.2025 10:53:56



Skriv ut

Lukk

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 119.928,00

Utbetalt lånebeløp: 250.000,00

Lånetaker: SAMEIET REICHWEINSGATE 3 OG 5

Lånenummer: 1636.82.85807

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 250.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,90% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.03.2027

Trekkes fra konto: 7077.05.24707

Neste forfall 01.11.2025: 7.492,39

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 17

Terminbeløp: 127.431,48

Avdrag: 119.928,00

Renter: 6.313,48

Gebyr: 1.190,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.11.25	7.492,39	6.709,72	712,67	70,00	113.218,28
01.12.25	7.496,00	6.783,91	642,09	70,00	106.434,37
01.01.26	7.496,00	6.802,27	623,73	70,00	99.632,10
01.02.26	7.496,00	6.842,13	583,87	70,00	92.789,97
01.03.26	7.496,00	6.934,85	491,15	70,00	85.855,12
01.04.26	7.496,00	6.922,87	503,13	70,00	78.932,25
01.05.26	7.496,00	6.978,36	447,64	70,00	71.953,89
01.06.26	7.496,00	7.004,33	421,67	70,00	64.949,56
01.07.26	7.496,00	7.057,66	368,34	70,00	57.891,90
01.08.26	7.496,00	7.086,74	339,26	70,00	50.805,16
01.09.26	7.496,00	7.128,27	297,73	70,00	43.676,89
01.10.26	7.496,00	7.178,30	247,70	70,00	36.498,59
01.11.26	7.496,00	7.212,11	213,89	70,00	29.286,48
01.12.26	7.496,00	7.259,91	166,09	70,00	22.026,57

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	22.491,09	22.026,57	254,52	210,00	0,00

Utskrift: 27.10.2025 10:53:16

Navn: Marianne Falmark Andersen
Firma: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Avd: Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Oslo, 27.10.2025

Salg av seksjon 3 i Reichweinsgt 5 – Susan Tutt (1007250160)

Vi viser til bestilling av megleropplysninger den 24/10 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte (ligger i filen 2025_Årsmøte med vedtekter etc)
- Vedtekter (ligger i filen 2025_Årsmøte med vedtekter etc)
- Ordensregler (ligger i filen 2025_Årsmøte med vedtekter etc)
- Mottatt nabovarsel fra Reichweinsgt 1

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.083 pr. mnd. I tillegg betales det p.t. kr. 446 pr. mnd. for internett via Global Connect. Videre betales p.t. kr. 977 som nedbetaling av lån. Sum å betale pr. mnd er p.t. kr. 5.506.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 82811487.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 20.690.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 40.702.
- Sameiet har totalt 5 IN lån. Denne seksjonen har innfridd 3 og er da med på 2 IN lån:
 - Lån nr. 1636.86.57238 med restgjeld på ca 368.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 6,90 %.
 - Lån nr. 1636.82.85807 med restgjeld på ca 120.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 6,90 %.
- **I henhold til sameiets vedtekter skal kjøper godkjennes av styret.**
- Vårt gebyr for megleropplysninger er kr. 4.200 inkludert mva. Faktura sendes på EHF.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkludert mva, (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Sverre Matias Kristiansen, e-post: kris7@online.no, tlf. 97425490.

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS

tlf 23 27 11 33

V.D.3. No 323.94

Bilag

1. Anmeldelse
2. Tegninger.



$$\frac{2875}{94} = \frac{356}{95} = \frac{446}{95} = \frac{520}{95} = \frac{579}{95} = \frac{630}{95} = \frac{1645}{95}$$

Expeditions-Dokument

angaaende

Et grundmuret Varningshus

paa Matr.-No.

5 Reichweins Gade

Indleveret

8^{de} Decbr 1894

Attesteret



$$= \frac{67}{95} \frac{78}{95}$$

Overensendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring
Christiania 10^{de} Decbr 1894.
Lenn. Linthorpe



Tilbet at bemærke

D. u. v.

Theodor Gauss

Overensendes den aare Sundheds-Kommissionen.

Tilbet at bemærke ved Præmisen. I Betragtning af at Gaardens mure i hele sin Væghøjde er i Forbindelse med - eller skider umiddelbart til Gaden er der formentlig Grund til at indrømme den i Almendelighed særgte Dispensation fra Bestemmelserne i § 39.

Christiania den 11 December 1894
Lenn. Linthorpe



~~Indkommet~~
Indkommet

1596
Indkommet

Sundhedscommissionen har i Møde den 17 Decbr fattet sin
Beslutning:

"Sundhedscommissionen anbefaler at der i nærværende Tilfælde gives Dispensation fra Bygningslovens § 39 p. 1. Bestemmelse af et Tøntår ikke yderligere bebygges. - Forventne må isoleres og si fra Trappegangen og helt tilbrændt."

Christiania Sundhedscommission den 18^{de} Decbr 1894

2875
94

2

Indes den anden Bygningskommission
Omrustet med Sundheds-
kommissionens Udtalelse ~~er~~ er der
vel ingen ^{risikoen} Afgang til at nægte Dispensation
for påtænkte Bebyggelse af Tomter er
indserket af et mindre heldigt Horende

Christiania 19.^e December 1894

Bet 19/12 94, 9 G. Bull

358
95

Sagen blev i Kommissionens Møde den
19.^e December udsat i Trængsel af nye
Tegninger. Disse foreligger nu. Dispensa-
tionen forestaas meddelt. Galopartiet er 2,20 m.
høiere end største tilladte Opvindhøjde men ikke opføres.

Christiania 20.^e Februar 1895

G. Bull

Bet 6/3 95, 9

446
95

Bygningskommissionen har i Møde den 6.^e d. M. be-
skuet:

Sagen oversees Sundhedskommissionen til foreløbig
Behandling.

Det bemærkes at Bygnings Areal er 234 m² og
som følge deraf skal den ubebygget Plads af mindst 625 m².
bredde have et Areal af mindst 58 m².

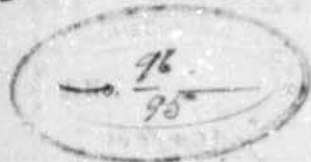
Christiania den 7.^e Marts 1895.



Sundhedscommissionen: Side den 11^{te} Marts fattet så den
Bestutning:

Sundhedscommissionen anbefaler, at der gives Dispensa-
tion for Bygningslovens § 39 og så efter den forandrede
Plads.

Christiania Sundhedscommission den 12^{te} Marts 1895.



J. M. Bentzen

H. Stadsconductoren.

O. S. Petersen

⁵⁷⁸
95
Tilbageendes den ærede Bygningscommission
idet jeg tillader mig at henvise til Pa-
tagning af 20^{te} Febr. v. A. -

Christiania 14^{te} Marts 1895

G. Bull

Beh 20/395. 3

⁵⁷⁹
95

385. 95. I

Sendes til Stadsingeniøren til Afprøve af
de i §§ 13, 14 og 15 påsatte Bestemmelser.

Christiania den 21^{de} Marts 1895.

G. Bull

385.

Tilbageendes Hr. Stadsconductoren, idet
de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Be-
stemmelser vedrører.

Chr. Stadsingeniøren 25 Marts 1895.

P. H. Andersen

630
95

Planen approberes af Regningskommissionen har meddelt Dispositionen fra § 39 i Henhold til den forendrede Regning. Stadspunkter og Stadirektorernes Bestemmelser meddeles herefter den tilfølgende.

Christiania 27.^e Marts 1895
G. Bull

Karlsruhe Sag tillader man sig at henvende sig til Hr. Stadscandaktøren med Forspørgsel om man har begaaet nogen Feil ved at afdække den fra sidst meddelte Tegning angaaende Stybmugens for approberet i Henhold til ovenstående Approbationsforordning. Mødet er opført og er cirka 25 cm lavere end vist paa Tegningen.

Christiania den 15 Juli 1895
Lew. Linthorpe

1145

Efter hvad der er passeret med Sagen anser for at være approberet i den foreliggende Form.

Christiania 16.^e Juli 1895
G. Bull

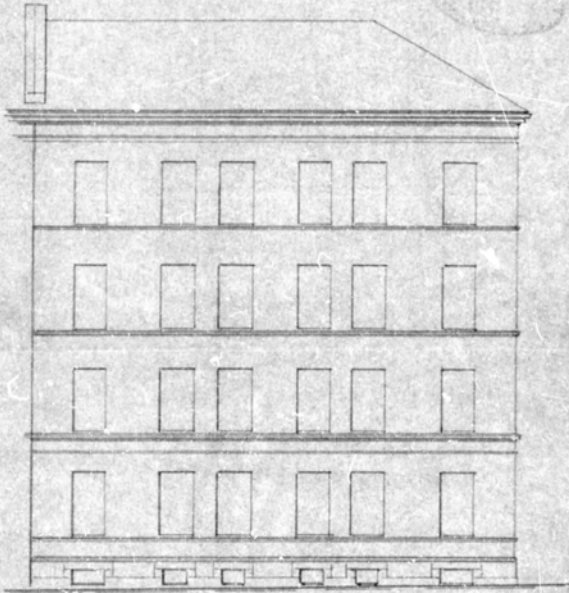
V.D. 3-30 225/94
1894



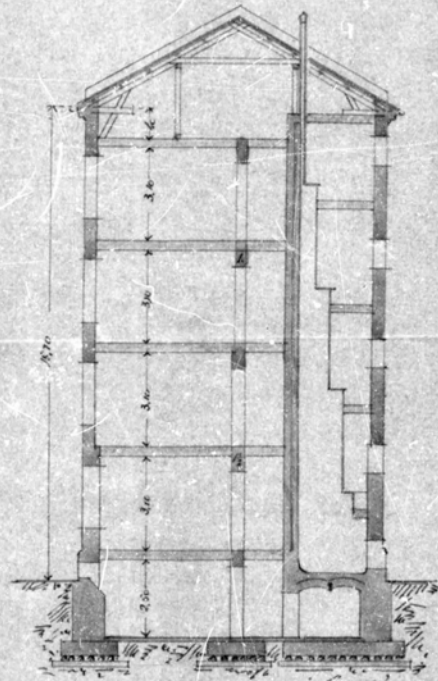
185. 95 I

Reichweins Gade No 5

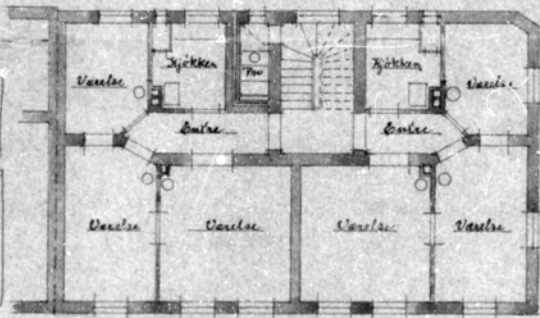
NEOFOTOGRAFERT - 19 X



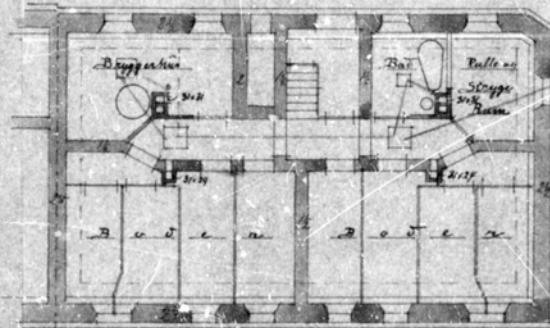
Facade
med Hinkelamsten



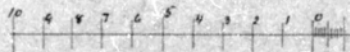
Snit



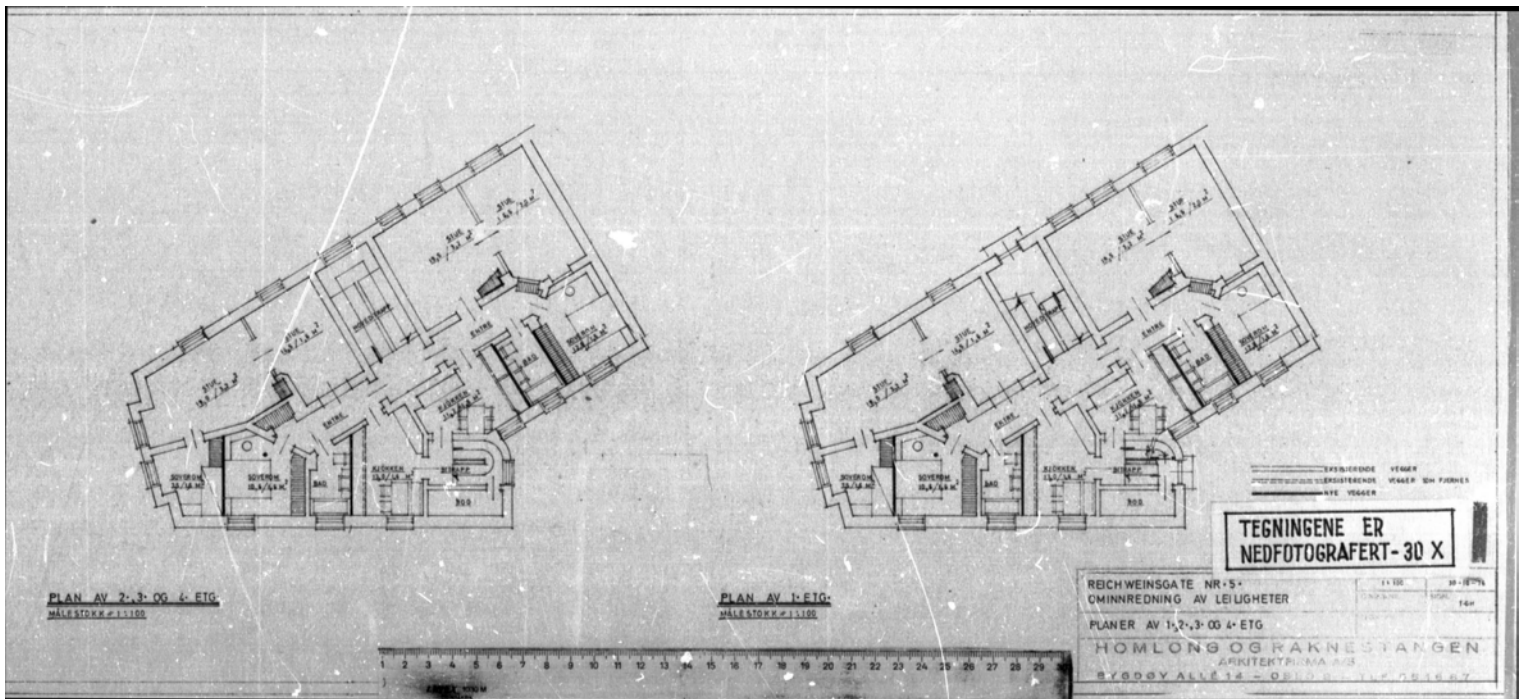
2^{de}, 3^{de}, 4^{de} Etages Plan



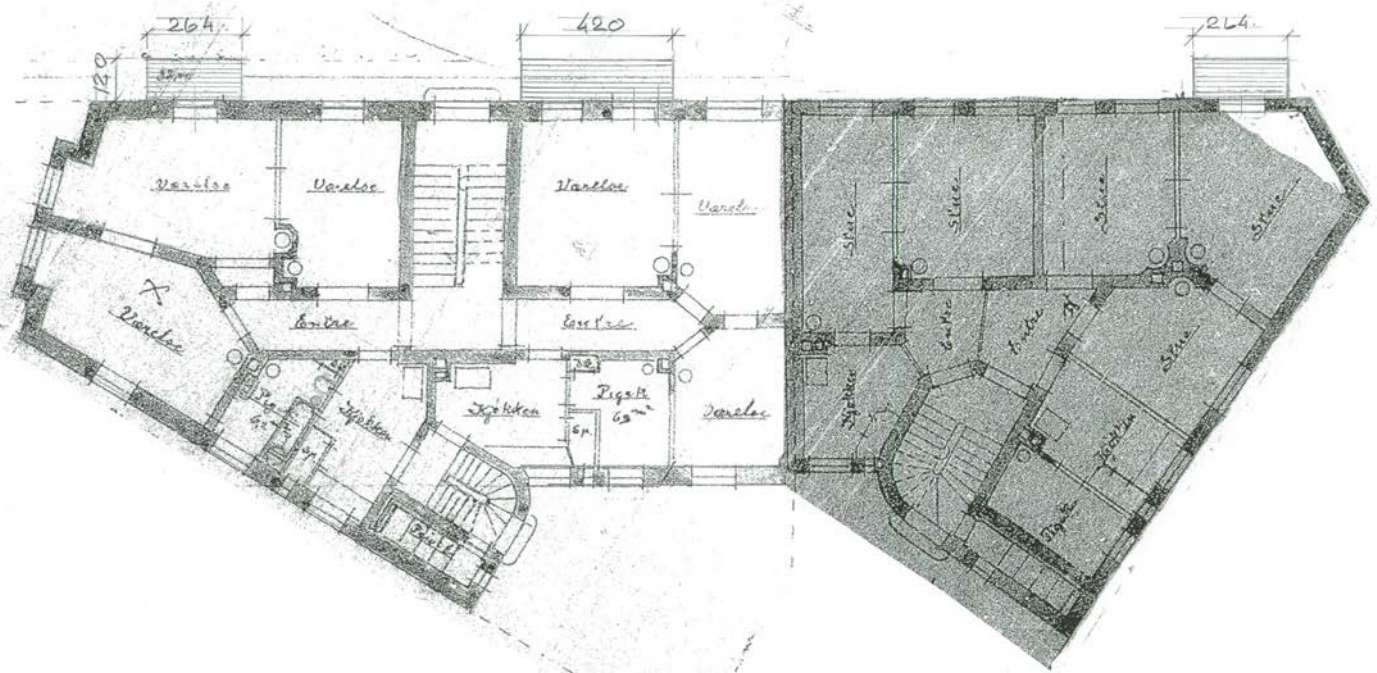
Hjældeplan



10 20 Meter



VEDLEGG : 3



Siv. Ark. Tore Berntzen
Fagerliens 24
0687 Oslo

SAMEIET REICHWEINS GATE. 3095	DATA:
PLAN AV 2-3094 ETG. MÅL 1:100	01.03.12
NYE BALKONER	TEGN. NR.
BALKONER	101.

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.03.2025
201208141 - 30
Oppgis alltid ved henvendelse
Edvard Bondi Knowles

Adresse: REICHWEINS GATE 3 - 5 Eiendom: 209/301/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET REICHWEINSGATE 3 OG Søker: ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
5
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Reichweins gate 3 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av ny balkonger, mottatt 13.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208141			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	100	16.04.2012	3/5
Plan 2 - 3 og 4	101	01.03.2012	3/7
Fasade	102	01.03.2012	3/8
Detaljtegning - rekkverk		08.04.2013	17/4



Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

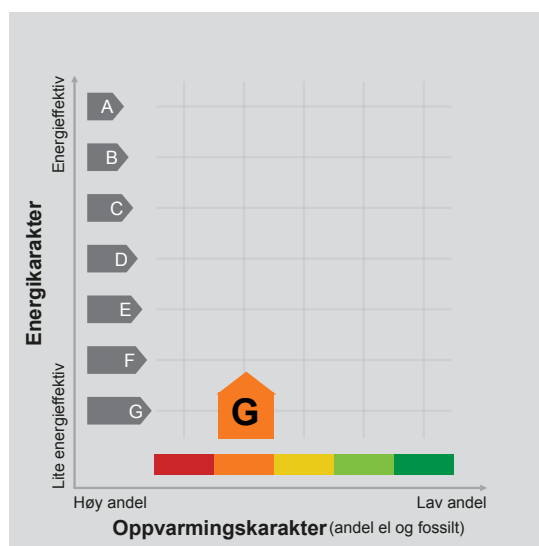
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 OG 5, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	112
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81209243
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	fa4ead8c-849c-4d94-8682-d731bdd86518
Dato	20.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

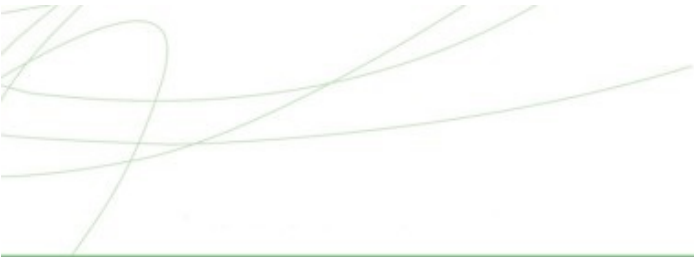
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

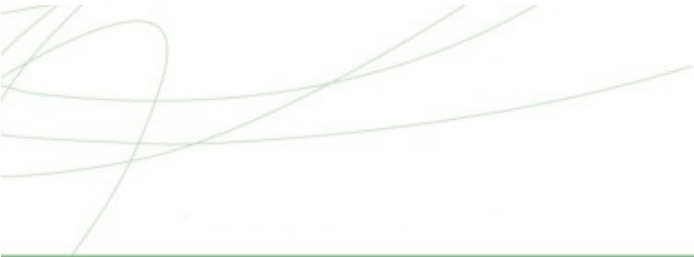
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:
Postnummer:
Sted:
Kommune: Oslo
Bolignummer:
Dato: 20.10.2023 10:27:05
Energimerkenummer: fa4ead8c-849c-4d94-8682-d731bdd86518

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 209
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 112
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81209243

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 5
0254 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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:

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