



aktiv.

Reichweins gate 3, 0254 OSLO

**Strøken, nyoppusset 2-roms med
ypperlig beliggenhet | Klassiske
detaljer | Takhøyde opptil 3,02m**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 96 572,-
Omkostn.: Kr 143 750,-
Total ink omk.: Kr 5 840 322,-
Felleskostn.: Kr 5 551,-
Selger: Anders Christiansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 46/53 kvm
Tomtstr.: 227 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 299
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1008250190

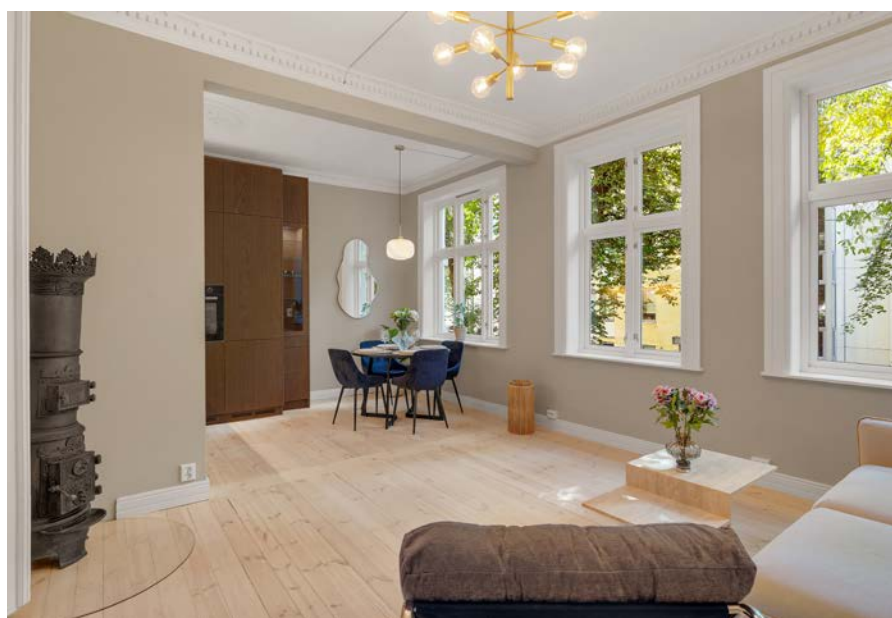
Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere denne lekre 2-romsleiligheten i Reichweins gate 3, beliggende i en klassisk 1890-bygård på Frogner/Vika!

Leiligheten ligger tilbaketrukket til og vender mot bilfri gate. Hele leiligheten er totaloppusset i 2024, og har klassiske detaljer kombinert med moderne innredning og materialer av høy kvalitet. Tregulv, store vinduer og en svært generøs takhøyde på over 3 meter, sammen med fløydør, stukkatur og rosett sørger for en svært innbydende atmosfære.

Merk deg dette:

- Gjennomgående selveierleilighet
- Vinduer med dype karmen, brede lister, to-fløyet dør, stukkatur og rosetter
- Etasjeovn i stue
- Helt nytt, påkostet badrom
- Nye overflater
- Oppgradert elektrisk- og røranlegg
- Stor kjellerbod (7 m²) med god takhøyde
- Etterspurt beliggenhet i Vikas fineste gate



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Informasjon fra forretningsfører	58
Nabolagsprofil	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom.

Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde (kjøkken) ca 302 cm.

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 2 Etasje til venstre) i felles avlåst rom, størrelse ca. 7 m²(takhøyde ca 290 cm).

Felles sykkelbod i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

227 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt er pent opparbeidet bl.a. med busker, asfalt, gjerde, belegningsstein, sykkelparkering m.m.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i Vika, i en rolig og skjermet bygård. Reichweins gate og det omkringliggende området er fint opparbeidet med trær, lekeplasser og

hyggelige gangveier. Gaten oppleves som stille og tilbaketrukket, og er beskyttet fra trafikkstøy.

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde med kort gangavstand til alle fasiliteter. Her finner du et bredt utvalg av matbutikker, parker, museer, treningssentre, skoler og restauranter. I tillegg er det kort vei til rekreasjonsmuligheter og flotte turområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi, Bunnpris og Joker, og Vika Terrasse, et nylig oppusset og bilfritt byrom, ligger rett ved. Her finner du kino, museum, kafeer, klesbutikker og restauranter. Bare en kort spasertur unna finner du Bygdøy allé med sine spennende butikker, interiørbutikker, spesialforretninger, restauranter og barer. Det er også kun noen få minutters gange (4-500 meter) til Aker Brygge og Tjuvholmen, og 500 meter til Slottsparken, som gir direkte tilgang til Karl Johans gate og videre til Hegdehaugsveien/Bogstadveien - Oslos hovedgater for shopping, restauranter og underholdning.

Leiligheten ligger i skoletilhørighet til Ruseløkka skole (1.-10. trinn). Nærmeste barnehager inkluderer Ruseløkka Barnehage (1-6 år) og Ankerhagen Barnehage (1-6 år), samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager i området.

Området har utmerket offentlig kommunikasjon, med nærmeste trikkestopp på Ruseløkka kun 2 minutters gange (200 meter) unna. Bussholdeplassen på Observatoriegata ligger 150 meter unna med busslinje 21, og det er bare 3 minutters gange til Solli, hvor du finner busser linje 30 og 31, samt trikkelinje 12 og 13. Nationaltheatret, et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, ligger ca. 5 minutter unna og gir tilgang til alle T-banelinjer, flere trikkelinjer og bussforbindelser. I tillegg er det kun 3 minutter til Flytoget.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1894 med mur- og trekonstruksjoner. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med trådglass. Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc.

Jernankere langs veggene.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Tron Bentestuen i Norges Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer:

-Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

*Dører:

-Ytterdør fremstår med forventede aldringsslitassjer iht alder og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

*Radon:

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

*Gulv på bad:

-Det er ca 6/4 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).

*Avtrekk på kjøkken:

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Pipe og ildsted:

-2 av pipevangene er ikke synlige.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: elektro,rørlegger, membran

Arbeid utført av: SDS elektro a/s , MW Ytterstad a/s, Marbud a/s

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: toppmembran

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: nytt bad

Arbeid utført av: MW Ytterstad a/s

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

Svar: Ja

Beskrivelse: fukt i kjeller

-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: nytt elanlegg i leilighet på kursnivå

Arbeid utført av: sds elektro a/s

-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?

Svar: Ja

Beskrivelse: mus/rotter i kjeller

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré med kott, soverom, bad samt åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i plassbygd garderobeskap. Herfra er det adkomst til soverom og bad, samt åpen løsning mot stue. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Når du går inn i stuen, åpner rommet seg og de store vinduene slipper inn et herlig lys som skaper en behagelig atmosfære. Her er det god plass til å være kreativ med innredningen, og du kan lett se for deg mange koselige høst- og vinterkvelder med fyr i den flotte etasjeovnen. I dag er stuen møblert med en koselig sofagruppe og spiseplass nær kjøkkenet. Takhøyden på ca. tre meter bidrar til en herlig atmosfære, og i himlingen er det to vakre rosetter og nydelig stukkatur. Rommet har mye luft og gode

lysforhold via store krysspostvinduer med brede karmner.

Kjøkkenet er romslig og praktisk innredet, med muligheter for både spisegruppe og ekstra skaplass for de som ønsker det. Kjøkkenet er helt nytt og består av en stilren kombinasjon av glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og induksjonstopp med integrert ventilator. Det er integrerte hvitevarer i form av stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

BAD

Det stilfulle badet ble pusset opp i 2025 og har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger, samt nedsenket himling med innfelte downlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant i underskap og speilskap over. Installasjoner med vegghengt toalett og fossefalldusj med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Leiligheten har ett soverom, med vindu mot rolige omgivelser. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på siden, samt oppbevaringsmøbler.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hele leiligheten er pusset opp i 2025 med blant annet bad, overflater, el- og røropplegg (vann), m.m.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Internett via Global Connect er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uvisst). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere

informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

63/845

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 551,- pr. mnd.

Herv:

-Fellesutgifter: kr. 3 136,-

-Internett: kr. 446,-

-Nedbetaling felleslån: kr. 1 969,-

I fellesutgiftene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 551

Andel Fellesgjeld

Kr 96 572

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har 5 IN lån som seksjonen er med på å betale:

-Lån 1 (nr. 1213.79.37555) med restgjeld på ca 295.000. Rente p.t. 7,40 %.

-Lån 2 (nr. 1636.51.31272) med restgjeld på ca 220.000. Rente p.t. 7,40 %.

-Lån 3 (nr. 1636.81.40337) med restgjeld på ca 905.000. Rente p.t. 7,40 %.

-Lån 4 (nr. 1636.86.57238) med restgjeld på ca 400.000. Rente p.t. 7,40 %.

-Lån 5 (nr. 1636.82.85807) med restgjeld på ca 150.000. Rente p.t. 7,40 %.

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 11 958

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/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
- 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 (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 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.
- 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

Frank Rune Kjærnes

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 299, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/299/2:

10.01.1938 - Dokumentnr: 912174 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:299

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1991 - Dokumentnr: 69540 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/845

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument vedr våningshus datert 1894.

Det foreligger ferdigattest vedr innvendige forandringsarbeider datert 1979.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, men disse er vanskelige å tyde. I følge takstmann har soverom og kjøkken har endret plassering. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-1949.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

5 600 000 (Prisantydning)

96 572 (Andel av fellesgjeld)

5 696 572 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

142 400 (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))

143 750 (Omkostninger totalt)
154 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 840 322 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 851 222 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 854 022 (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 143 750

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjon 0,75 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 19.900,-
Visninger/Overtakelser kr. 2.990,-
Oppgjørshonorar kr. 7.990,-
Markedsføringspakke kr. 19.980,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.350,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.500,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 500,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 3.500,-
Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistår av

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

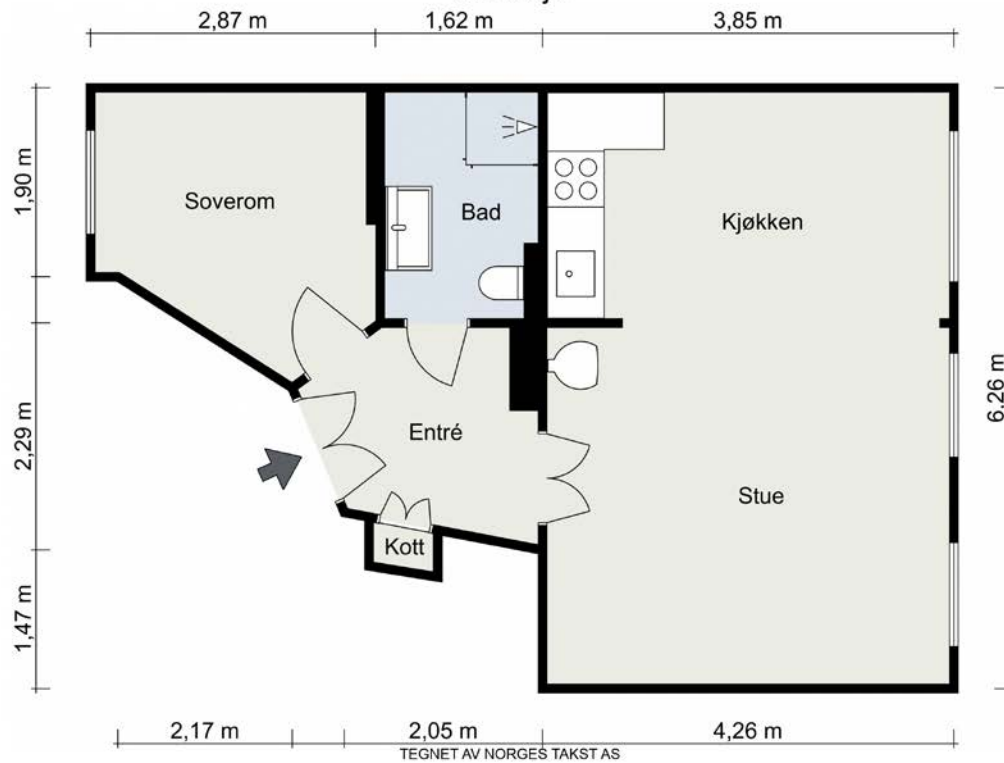
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

25.08.2025

Reichweins gate 4 0254 Oslo
2. Etasje



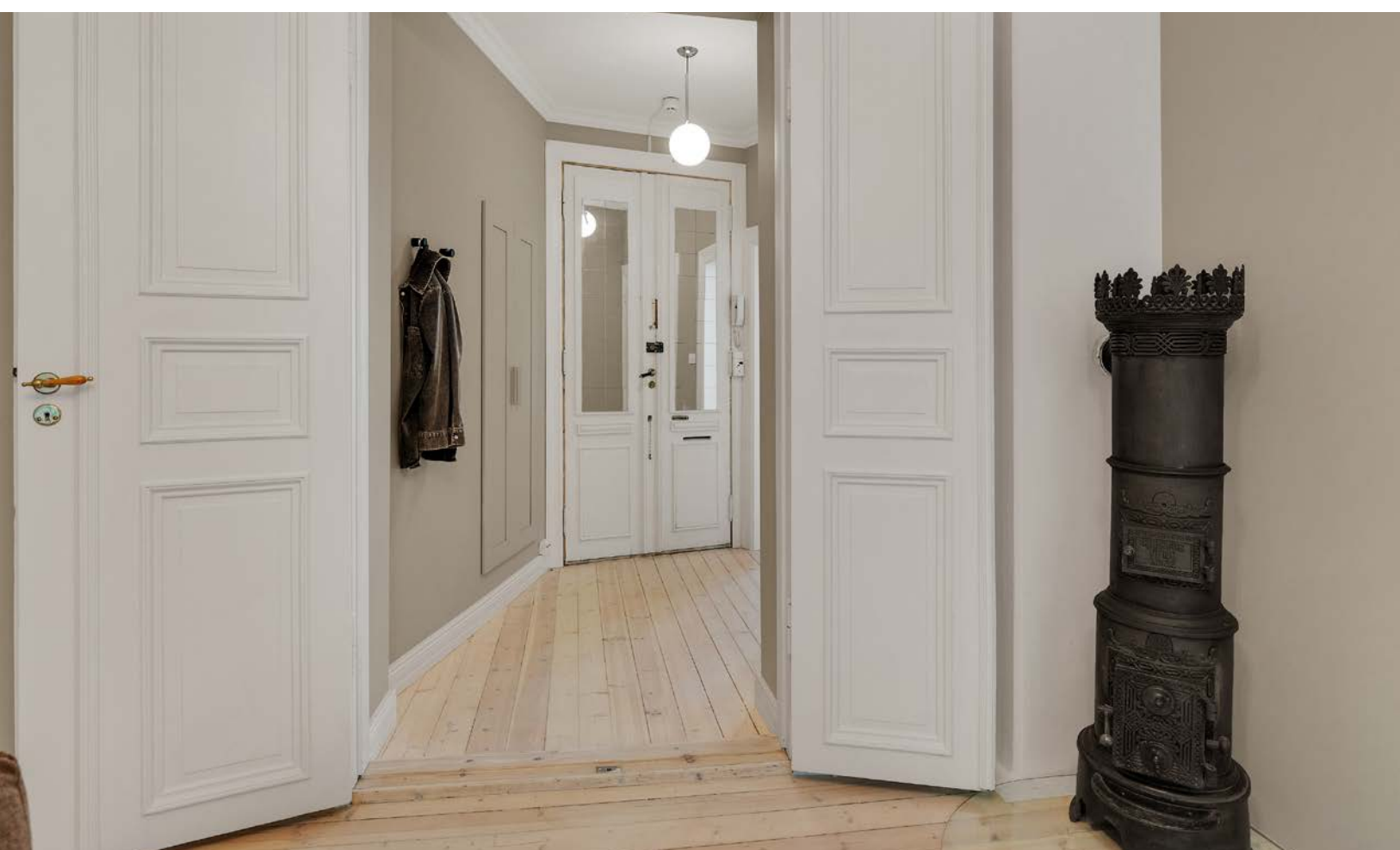
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.































Vedlegg

Tilstandsrapport



Eiet Seksjon



Reichweins gate 3, 0254 OSLO



OSLO kommune



gnr. 209, bnr. 299, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 13438-1585

Referansenummer: HS3684

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



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.

Norges Takst AS

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1894 med mur- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en god standard.

Eier har pusset opp leiligheten i 2025 med blant annet bad, overflater, elektriske anlegg, rør i rør system, overflater, m.m.

Det bemerkes retningsavvik, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet Seksjon - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med trådglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Stukkatur og rosett i stue og kjøkken.
Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Boligen har mursteinspipe. Etasjeovn i stue.
Malt profilerte innerdører. Eldre to-fløyet dør til stue.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator m/integrert ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Vannstopper og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kjøkkenbenk. Stoppekran i rørskap og inspeksjonsluke i soverom.

Stoppekran i inspeksjonsluke med vannstopper system.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Synlig avløpsrør i inspeksjonsluke i soverom.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer i soverom og kjøkken.

Varmtvannsbereder er plassert over himling i bad fra 2023, størrelse 99 l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

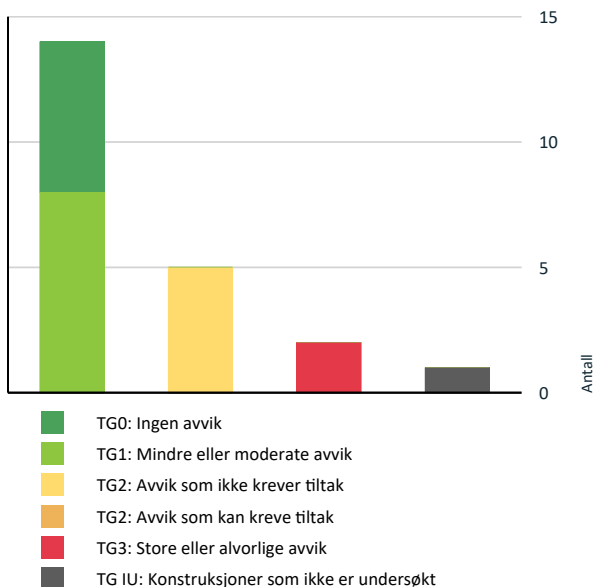
Eiet Seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Soverom og kjøkken har endret plassering.

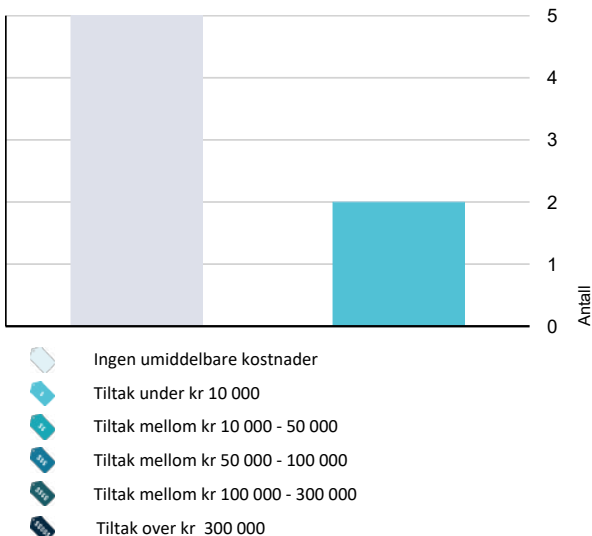
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet Seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

1894

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er for tiden ubebodd.

Tilbygg / modernisering

2025

Modernisering

Hele leiligheten er pusset opp med blant annet bad, overflater, el- og rørpropplegg (vann), m.m.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med trådglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fremstår med forventede aldringsslitassjer iht Alder og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Stukkatur og rosett i stue og kjøkken.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 43 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 63 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 38 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 38 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Etasjeovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

2 av pipevangerne er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører. Eldre to-fløyet dør til stue.

! TG IU Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Eier opplyser om at membran er trukket opp til under terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ca 6/4 mm fall i dusjsonen (målt v/ytterkant).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling rundt sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen med mansjett i klemring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at det er opplegg til belysning i overskapet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er fra 2025, og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator m/integrert ventilator. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt.

2 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

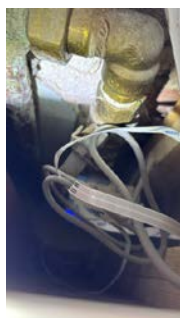
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kjøkkenbenk. Stoppekran i rørskap og inspeksjonsluke i soverom.

Stoppekran i inspeksjonsluke med vannstopper system.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Synlig avløpsrør i inspeksjonsluke i soverom.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer i soverom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert over himling i bad fra 2023, størrelse 99 l.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

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

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

Brannslukker apparat og felles brannvarslingssystem.

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



Branntekniske forhold

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 byggt teknisk 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

Eiet Seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	46			46	
Kjeller		7		7	
SUM	46	7			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken m/spise plass		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde (kjøkken) ca 302 cm.
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 2 Etasje til venstre) i felles avlåst rom, størrelse ca. 7 m²(takhøyde ca 290 cm).
Felles sykkelbod i kjeller.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Soverom og kjøkken har endret plassering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025: Pusset opp leiligheten.

☒ Ja ☐ Nei

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)
Eiet Seksjon	46	0

Kommentar

Eiet Seksjon

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

2 Etasje.

P-Rom: Entre, bad, soverom, stue, kjøkken m/spiseplass

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Stian Divari Saugnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	299		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Reichweins gate 3							
Hjemmelshaver							
Christiansen Anders							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2025:

Hele leiligheten innvendig er pusset opp med blant annet bad, overflater, elektrisk anlegg med Smart Hus system, rør i rør system, m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.08.2025	Totalrehabilitering av EL i leilighet (med unntak av hovedsikring/tilførsel til leilighet)	Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll VVS	07.08.2025	Rehabilitering av baderom og kjøkken. Skjult anlegg er lagt på baderom av forrige eier. Fordelerskap i hjørne på kjøkken. Ny tilførsel lagt fra hovedkran på soverom, og inn til skap. Nye RIR ut	Gjennomgått		Nei
Garantibevis / Samsvarserklæring/membran		Det bekreftes at utførelse følger de anbefalinger og krav som er gitt av BVN (Byggebransjens våtromsnorm), og TEK 17. Alle materialer innehar SINTEF godkjenning	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.08.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/HS3684>

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 Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250190	

Selger 1 navn
Anders Christiansen

Gateadresse	
Reichweins gate 3	

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: 1008250190

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

Initialer selger: AC

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

elektro,rørlegger, membran

Arbeid utført av

SDS elektro a/s , MW Ytterstad a/s, Marbud a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

toppmembran

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

nytt bad

Arbeid utført av

MW Ytterstad a/s

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

fukt i kjeller

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

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

nytt elanlegg i leilighet på kursnivå

Arbeid utført av

sds elektro a/s

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

mus/rotter i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250190

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: 1008250190

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anders christiansen	ad4b7f3c43790fd088195f 3d9a35a5434ebf2379	21.08.2025 09:04:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250190

- 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>

Navn: Klaus Westersund
Firma: Gabrielsen & Partners Løkka AS
Avd: Aktiv avd. Grünerløkka

Oslo, 19.06.2025

Salg av seksjon 2 i Reichweinsgt 3 – Anders Christiansen (1008250190)

Vi viser til bestilling av megleropplysninger den 18/6 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte (ligger i filen Megler 2025)
- Vedtekter (ligger i filen Megler 2025)
- Ordensregler (ligger i filen Megler 2025)

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.136 pr. mnd. I tillegg betales det p.t. kr. 446 pr. mnd. for internett via Global Connect. Videre betales p.t. kr. 1.969 som nedbetaling av lån. Sum å betale pr. mnd er p.t. kr. 5.551.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 82811487.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 11.958.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 96.572.
- Sameiet har 5 IN lån som seksjonen er med på å betale:
 - Lån 1 (nr. 1213.79.37555) med restgjeld på ca 295.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 7,40 %.
 - Lån 2 (nr. 1636.51.31272) med restgjeld på ca 220.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 7,40 %.
 - Lån 3 (nr. 1636.81.40337) med restgjeld på ca 905.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 7,40 %.
 - Lån 4 (nr. 1636.86.57238) med restgjeld på ca 400.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 7,40 %.
 - Lån 5 (nr. 1636.82.85807) med restgjeld på ca 150.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Rente p.t. 7,40 %.
- Vi er kjent med at det er en del oppussings-/rehabiliteringsarbeider som planlegges i sameiet. Kontakt styreleder for nærmere informasjon.
- **I henhold til sameiets vedtekter skal kjøper godkjennes av styret.**
- 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

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
<u>Inntekter:</u>				
	<u>Note:</u>			
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>
<u>Kostnader:</u>				
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>
<u>Finansinntekter/kostnader:</u>				
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. Godkjenning 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

SIGNATURES

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

UNDERSKRIFTER**SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

Detta dokument innehåller 2 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 styrene 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.

Nabolagsprofil

Reichweins gate 3 - Nabolaget Vika - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 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	20 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Vika videregående skole	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

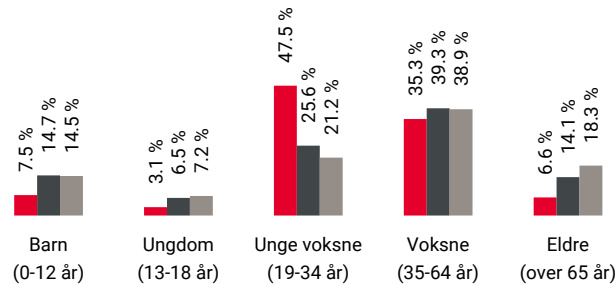
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 59/100

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	3 min 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Vika	5 min



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

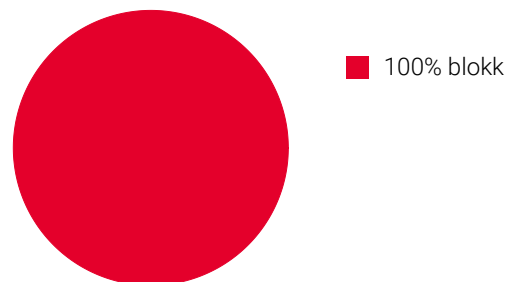
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Reichweins plass balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Studio Jobbsprek 6 min 

Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

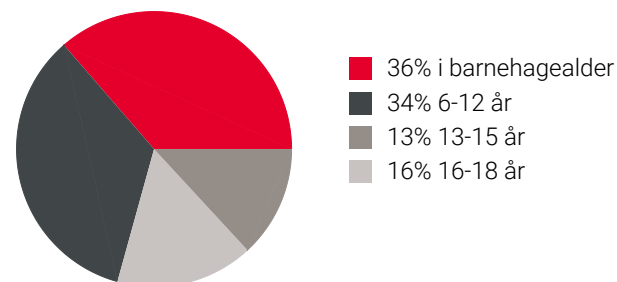
Sitat fra en lokalkjent



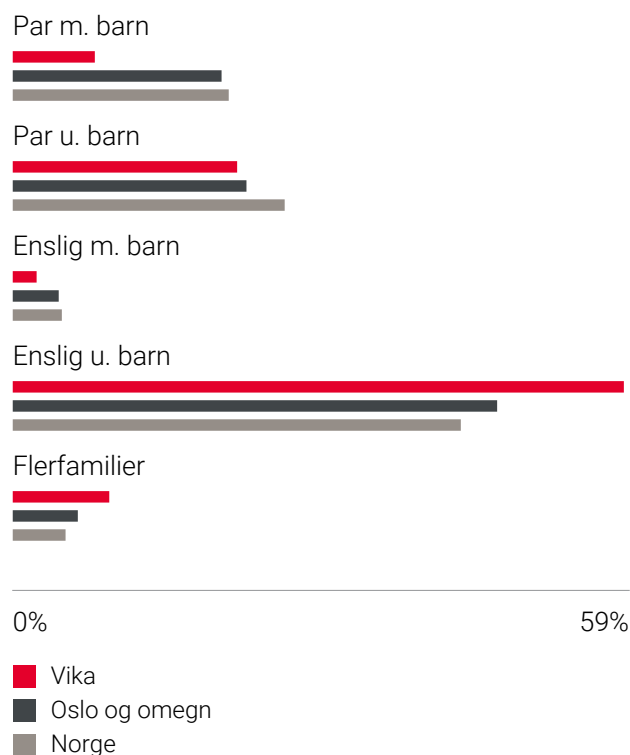
Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 6 min 
-  Boots apotek Solli 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

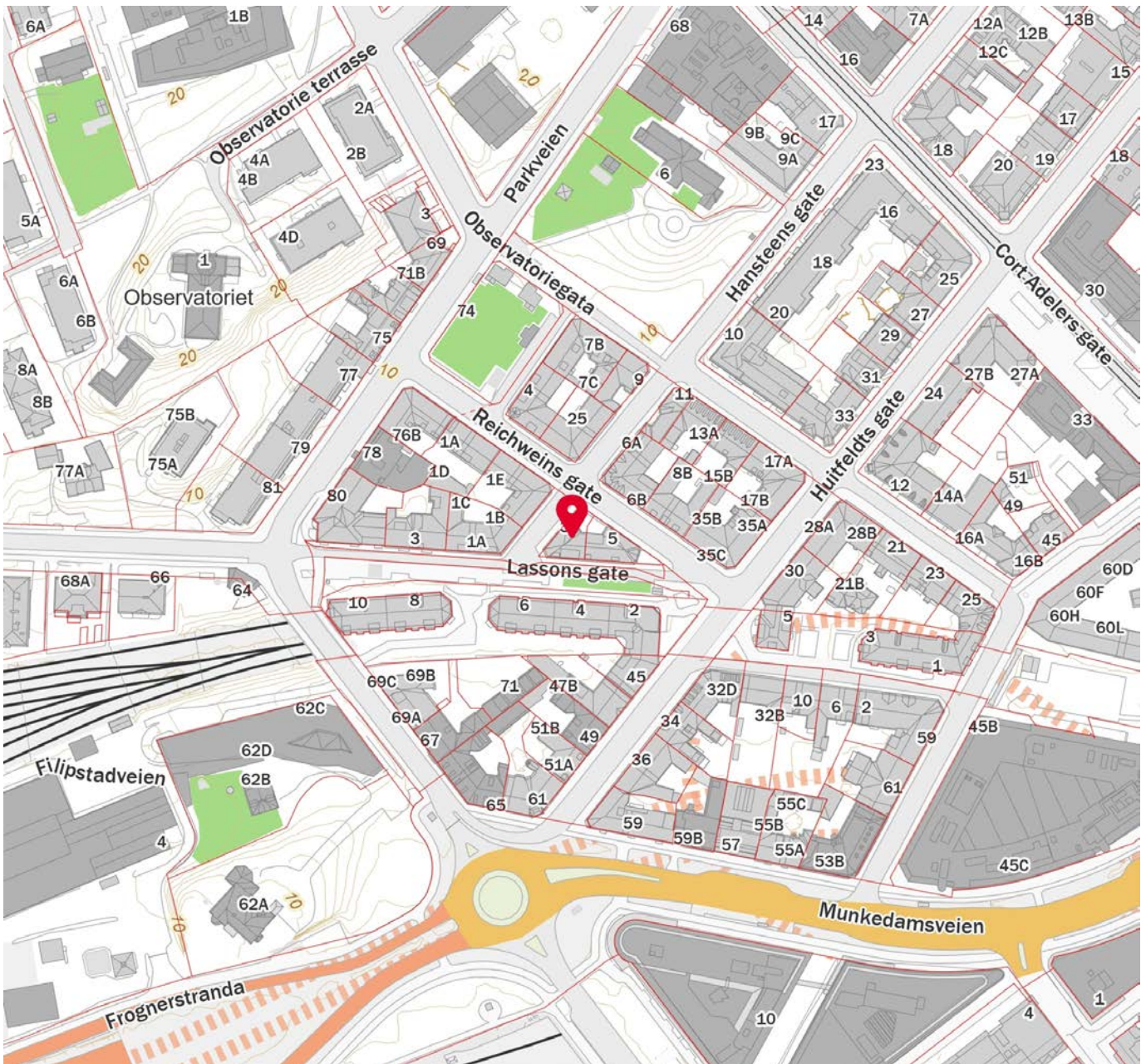
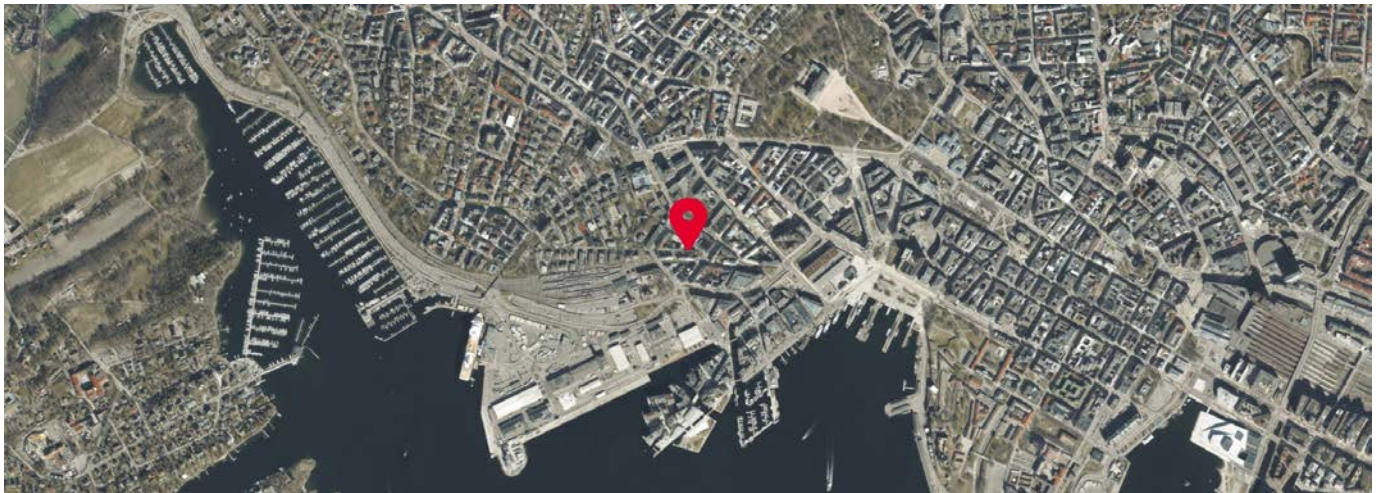


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktsignering 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 3
0254 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@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