



aktiv.

Reichweins gate 8C, 0254 OSLO

**Selveier 3-R over 2 plan. Skjernet
bakgårdsbeliggenhet. Gode
oppbevaringsmuligheter. 2 bad.
Kjøkken fra 2022. Sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 696,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 282 046,-
Felleskostn.: Kr 3 759,-
Selger: SCOR Europe SE
HDI Global Speciality SE
Newline Europe
Versicherung AG
v/Camilla Weierud-Wilsgård

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1893
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 485.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 303
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1006250030

Deres nye hjem?

Velkommen til Reichweins gate 8C!

Denne leiligheten ligger i et rolig område i Vika, med nærhet til både byens fasiliteter og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten ble delvis oppusset i 2022, inkludert en nyetablert underetasje. Den skjermede beliggenheten mot bakgård gir et tilbaketrukket og stille miljø, samtidig som du har kort vei til sentrale områder i Oslo. Leiligheten tilbyr god plass og funksjonelle løsninger.

Verdt å merke seg:

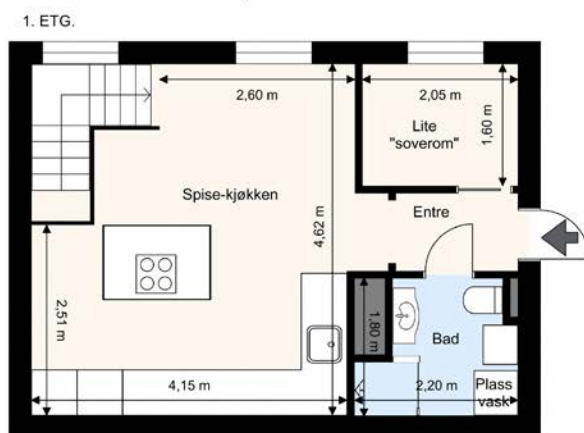
- Høy første etasje
- 1-stavs parkett i 1.etg
- Nytt kjøkken med øy, installert i 2022
- 2 soverom, i tillegg rom med hems i 1. etasje
- 2 funksjonelle bad, det ene i underetasjen er nyoppusset i 2022
- 3 boder tilhørende leiligheten
- Kort vei til Aker Brygge/Tjuvholmen, Solli, Nationaltheatret og kollektivtransport
- Det er behov for omfattende tiltak og bruksendringer før beboelse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	285
Budskjema	294

Rune Kristiansen Takst AS
Reichweins gate 8 C. Oppdrag nr. 25021



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Moderne kjøkken fra 2022 med stilren
EPOQ-innredning og praktisk kjøkkenøy.





Spiseområdet



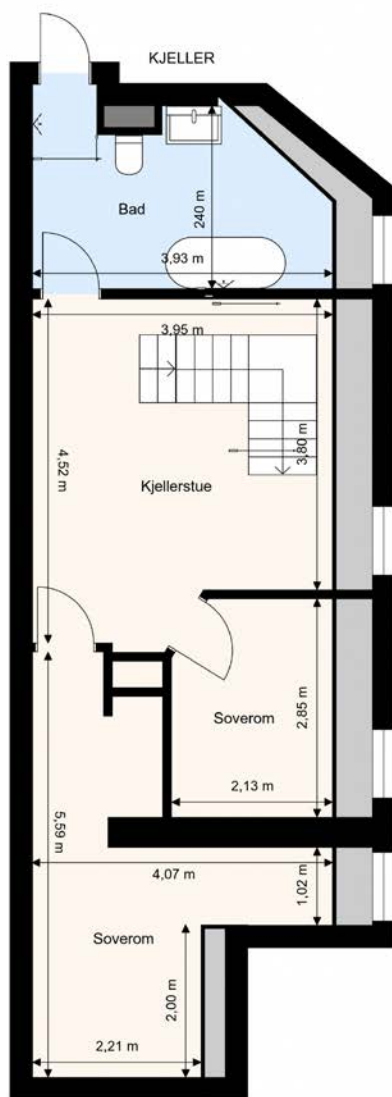
**Lite rom med praktisk
hems**



Delikat flislagt baderom



Rune Kristiansen Takst AS
Reichweins gate 8 C. Oppdrag nr. 25021



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjellerstue



Soverom 1





Soverom 2

Stort og moderne flislagt baderom med
badekar





Rune Kristiansen Takst AS
Reichweins gate 8 C. Oppdrag nr. 25021



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m² Kjellerstue, soverom 1, soverom 2, bad

1. etasje

BRA-i: 30 m² Bad, spise-kjøkken, entré, lite "soverom"

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 277 cm. Ca. 246 cm. i kjøkkendel.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 245 cm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/ beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjellerstue m.m.

Så at rom beskrives som soverom eller kjellerstue, betyr ikke at de nødvendig tilfredsstiller krav til slike rom.

1. etg. Det lille "soverommet" er for lite for å tilfredsstille volum-krav til et soverom.

Kjeller: Det er gitt ferdigattest for innredning av kjeller.

Planløsning er noe forandret fra de godkjente tegningene, bl.a. ved flytting av bad, og etablering av et ekstra soverom.

Kjellerstue og soverom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og utsyn for rom for varig opphold.

Om dagens plan-løsning vil bli godkjent, er ikke vurdert i denne rapporten.
Om det vil bli andre krav til rømning når det er etablert et ekstra soverom, er heller ikke vurdert her.
Her må det også kontrolleres om bredden på utgangsdører vil bli godkjent.

Tidligere ble 1. etg. oppdelt i 2 leiligheter. Denne oppdelingen/bruksendringen ble da ikke byggemeldt eller godkjent.
Hvilke krav som kan bli stil ved en ny byggesøknad om bruksendring av 1. etg., er ikke vurdert i denne rapporten.

Boder:

Det ble ved forrige salg opplyst at leiligheten har 4 stk. boder.
Om alle disse bodene faktisk tilhører denne seksjonen, er ikke verifisert, eller kontrollert av takstmannen.

Følgende ble opplyst i forrige prospekt:

Leiligheten har 4 boder.

2 boder i 1. etg.

En av disse bodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Den andre boden i 1. etg. var avstengt på befaringsdagen grunnet manglende brannsikkerhet.

En bod i kjeller på ca. 3 kvm.

En bod på loft. Denne er ikke besøkt da jeg ikke kunne finne denne.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

485.9 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i Vika, i en rolig og skjermet bakgård. 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 i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

- Ankerhagen barnehage (1-5 år), 3 min gange.
- Fjordbyen barnehage (1-5 år), 4 min gange.
- Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år), 6 min gange.

Skolekrets

- Ruseløkka skole (1-10 kl.), 6 min gange.
- Uranienborg skole (1-10 kl.), 14 min gange.
- St Sunniva skole (1-10 kl.), 25 min gange.
- Bolteløkka skole (1-7 kl.), 8 min m/bil.
- Kristelig gymnasium (8-10 kl.), 22 min gange.
- Oslo Private Gymnasium, 3 min gange.
- Vika videregående skole, 4 min gange.

Offentlig kommunikasjon

- Observatoriegata bussholdeplass, 2 min gange.
- Ruseløkka trikkholdeplass, 3 min gange.
- Nationaltheatret stasjon, 14 min gange.
- Nationaltheatret T-banestasjon, 14 min gange.

- Oslo S, 14 m/bil.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.

Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein eller takplater.

Taket er ikke kontrollert, da det ikke er tilgjengelig.

Vinduer

1. etg: Vinduer fra 2005, med 2-lags isolerglass.

Kjeller: Nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Disse er sannsynlig fra 2021, men det var ikke mulig å kontrollere årstall og typegodkjenning.

Dører

1. etg: Inngangsdør i malt utførelse. Etter min befaring er det monter ny dør som er brann- og lydklassifisert. Ei30/38dB klassifisert dør.

Kjeller: Inngangsdør i malt utførelse. Brann- og lydklassifisert dør. Ei-30-35dB klassifisert dør.

Etasjeskille

Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggscommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper, som har overtatt boligen som ledd i en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Det er fremlagt et skadehefte med dokumenter som alle interessenter må sette seg grundig inn i. Selger har ingen kunnskap om eiendommen

utover vedlagt skadehefte, og oppfordrer alle interessenter til en grundig gjennomgang av skadehefte og bolig, gjerne og helst i samråd med fagkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Innhold

Det ble av en tidligere eier inngått avtale med sameiet om kjøp av kjellerarealet under leiligheten. Dette ble så innredet og sammenslått med denne, overliggende leiligheten. Tiltaket ble godkjent av Plan & Bygningsetaten, og det er videre gitt ferdigattest. Det er nå avdekket at eiendommen ikke ble reseksjonert i forbindelse med dette prosjektet. For å få tinglyst dette må det innhentes samtykke fra sameiet. Sameie v/ Styret har uttalt at de ikke ønsker å bidra til reseksjonering av kjeller før det foreligger en fullgod løsning for fuktsikkerhet. Hvorvidt de har anledning til å sette en slik forutsetning for et areal de har solgt, og for øvrig videre dialog med styret, må ny eier håndtere.

Opprinnelig bestod 1. etg i bygården av to større leiligheter. Disse ble oppdelt til fire mindre leiligheter, antatt en gang i tidsrommet 1955-1976. Reseksjonering ble tinglyst i 1976, men det finnes ingen byggesaker i kommunale arkiver som gjelder oppdeling av leiligheten i 1. etg. Oppdeling av bruksenhet er å anse som søknadspliktige tiltak også etter eldre bygningslov. Det legges derfor til grunn at leiligheten i 1. etg. er ulovlig oppdelt iht. Plan og Bygningslov, og kjøper må derfor påberegne å søke om oppdeling av bruksenhet.

Det gjøre oppmerksom på at kjøper overtar alt ansvar og risiko forbundet med eiendommen/saken, enten man ønsker å utbedre og reseksjonere, eller tilbakeføre eiendommen til opprinnelig løsning.

Standard

Det følger tre boder med seksjonen: 1 i loft etasje (med rød skilt), 1 i kjeller og 1 i 1. etasje (venstre innenfor utgangsdøren med rød skilt). Leilighetens varmtvannsbereder er plassert i bod under trappen, rett på utsiden av leiligheten. Boden er nylig brannsikret til dette formålet, men bruksrett for dette arealet er uklart og ny eier må evt ta en dialog med styret på denne.

Kjøkken

Kjøkken: EPOQ innredning med kjøkkenøy.

Alder: Fra 2022.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn. Micro-ovn. Koketopp. Kjøøl/frys.

Fritthengende kullfilterventilator.

Bad 1.et

Dusj med dusjvegg i glassbyggestein, og dusjdør i glass, vegghengt klosett, servant,

baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Bad kjeller

Badekar, separat dusj med dusjdører i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, baderomsinnredning, og speilskap.

Gulvoverflater

1. etg: En-stavs parkett. Laminatgulv i lite "soverom".

Kjeller: Fliser i alle rom.

Takoverflater

1. etg. Malte flater. Innfelte downlights i tak i kjøkken-del og i entre.

Kjeller: Malte flater. Innfelte downlights.

Veggoverflater

1. etg: Malte flater. Malt glassfiberstrie.

Kjeller: Malte flater.

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Innvendige dører

1. etg: Hvite/glatte innerdører. Skyvedør til lite "soverom".

Kjeller: Hvite/ glatte dører.

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Det er etablert rør i rør opplegg i begge bad.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996, montert i bod.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Den er via stikkontakt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i oppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.

Sikringer: Jordfeiautomater.

10 amp: 1 kurs.

16 amp: 8 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Brannceller

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Entredør var på befaringsdagen ikke brann-klassifisert.

Fra fellesarealer i kjeller, er det ført plast vann-rør inn i leiligheten. Disse vil da bryte brannskille.

Da bygget er fra en tid da det ble benyttet trebjelkelag, er det vanskelig å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet, men forholdet skal bemerkes i rapporten.

Til bod i oppgang, går det også plast-rør inn i denne boden. Det er gjort innvendige brannsikrings-tiltak, med montering av gips-plater under trappen.

Men det bemerkes at det er ført plast-rør i gjennom branntetting.

Krav for rom til varig opphold

Rom i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys, og utsynsforhold.

I kjeller er rømningsvei via dør til felles-kjeller, som ledes ut. Det bemerkes at denne døren er inne i dusjsonen, og den kun har en åpningsbredde på ca. 70 cm.

I tillegg er det vinduer i oppholdsrom. disse sitter i midler tid høyt oppe på veggen, og har begrenset mulighet for rømning.

Det er gitt ferdigattest for bruken av kjeller-etasje. På den godkjente planen var rømningsveien i det som var godkjent som kjellerstue.

Da badet er flyttet, er rømningsveien som nevnt, inne i dusjsonen. Om denne løsningen vil bli godkjent, er ikke vurdert i denne rapporten.

Dette bør kontrolleres nærmere med Plan- og Bygningsetaten.

Boligen har to stk. inngangsdører.

Begge dørene har en åpnings-bredde på ca. 70 cm.

Dette er ikke i henhold til krav for adkomst til en boenhet, hvor dør skal ha en åpningsbredde på min. 86 cm.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er avvik:

Avviket gjelder innsettingsdetaljer for kjellervinduene.

Det er montert med et underliggende metall-beslag.

Disse beslagene har ikke tilfredsstillende fall ut fra vinduet. Det ser heller ikke ut til at beslagene har tilstrekkelig tetting mot vindu/sider.

Monteringen virker noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Avviket på utførelse, kan føre til lekkasjer inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Det kan være fare for lekkasjer inn under vinduet.

Nærmere kontroll/utbedring bør gjøres.

Vinduene i 1. etg. er fra ca. 2005 og er nå ca. 20 år.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, men disse vinduene vurderes til TG-2.

De har brukslitasje.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

1. etg: Døren har normal brukslitasje. Det er registrert noe gyng i terskel.

Det bemerkes at døren ikke er brannklassifisert.

Konsekvens: Det bør monteres en brann-klassifisert entredør. Dette vil være et sikkerhets-tiltak mot brannspredning.

Kjeller: Døren er plassert i dusjsonen. Det er monter en dusjdør i glass mot denne døren.

Denne glassdøren tetter i midler tid ikke helt ved dusjing, og det har derfor blitt fuktskader på døren.

Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg videre, hvis det ikke gjøres tiltak for å tette forholdet.

Løsning for dette er ikke vurdert i denne rapporten.

Gulvoverflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder skade på laminatgulv.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Takoverflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Eldre downlights i tak i entre. Disse "blafret" noe på befaringsdagen.
Konsekvens: Kontroll eller utskifting av disse downlightsen bør vurderes.

Veggoverflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

1. etg: Det er noe ujevnheter og brukslitasje på veggoverflater i det lille "soverommet".

Det er i tillegg manglende fotlister.

Det var i kjeller stedvis merker på veggoverflater etter fuktskader.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg: I spisekjøkken i 1. etg. er det målt totalt retnings-avvik i rommet på rett over 1,5 m. Dette skal da vurderes med TG-2.

I kjeller ble det gjort målinger i kjellerstue, og i ett soverom. Det var her ingen vesentlige skjevheter registrert.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke kjent om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

Nærmere kontroll anbefales.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier. Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Brukslitasje på skyvedør i 1. etg.. Døren trenger også justering, og virker være noe ufagmessig montert.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad 1.et

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Er det fall mot sluk i dusj: Det er i hovedsak fall mot sluk. I del av dusjsonen er det mindre fall mot sluket, en beskrevet i teknisk forskrift.

Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet utenfor dusjsonen er dels flatt, dels med noe fall.

Men totalt sett mindre enn beskrevet i teknisk forskrift.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til under 2,5 cm.

Avvik med fall mot sluk blir bemerket med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan bli stående noe vann på gulvet etter dusjing. Det vil være noe treg avrenning mot sluk.

Ukjent utførelse på membraner. Dette vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, når dokumentasjon ikke foreligger.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 16 år gammelt hvis opplysninger stemmer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om lekkasjer i badet. Men man må være klar over membranenes alder.

Konklusjon:

Det anbefales alltid å montere lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente membranløsninger.

Sanitærutstyr og innredning - Bad 1.et

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert noe fuktskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, og avviket vurderes til å være visuelt.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Det er montert innbygget sisterner for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingene være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Preakseptert løsning med innbygget klosettsisterne.

Overflater vegger og himling - Bad kjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

I dette badet er rømningsvei via dusjsonen. Det er satt opp en dusjdør i glass mot denne døren.

Konsekvens: Denne løsningen er i midler tid ikke helt tett, og det var fuktskader på døren på befaringsdagen.

Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på døren. Det er i midler tid vanskelig, og ytterligere skade på døren kan påregnes.

Sanitærutstyr og innredning - Bad kjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evnt. lekkasjevann.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret, og gulvet inne i innkassingen skal minimum være i samme høyde som gulvet utenfor.

Det er ikke kjent hvordan dette er løst. Det var ikke mulig å kontrollere dette på befaringsdagen.

I dette badet er denne avrennings-spalten veldig liten, og det er ikke sikkert at evnt. lekkasjevann vil kunne renne ut igjennom denne lille spalten.

Det er anbefalt en åpning på ca. 1 cm x 5 - 10 cm.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget sisterne, er ikke sikkert vil bli oppdaget.

Overflater og innredning - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder flere skuffer.

Det ble registrert at flere av skuffene er litt trege ved åpning/lukking.

Åpne/lukkemekanismen viker fungere dårlig.

Komfyrvakt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Er det montert komfyrvakt over koketopp: Nei.

Konsekvens: Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.

Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er montert et fordelerskap i soverom i kjeller.

Prinsippet er at rør-opplegg føres til dette fordelerskapet, og evt. lekkasjer i rør-opplegg blir da ført til dette skapet.

Fra fordelerskapet skal det være ført en slange som skal ledes til et rom med sluk.

Dette for at evt. lekkasjer kan synliggjøres.

I dette fordelerskapet ser det ut til at det er ført en slik slange/rør ut av skapet. Men det er ikke kjent hvor dette er ført.

Konsekvens: Det må gjøres kontroll av hvor dette røret er ført. Mulig løsning kan være å montere en automatisk vannstopper med føler inne i fordelerskapet.

Med dagens løsning vil evt. lekkasjevann ikke bli synliggjort/oppdaget enkelt.

Det er ikke satt opp kursoversikt i skapet, for å vise hvor de ulike kursene er ført.

Konsekvens: Med dagens løsning vil man ikke vite hvilke rør som går hvor.

Om rør-opplegg fra badet i 2. etg. er ført ned til dette fordelerskapet, er ikke kjent.

Nærmere kontroll anbefales.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Ukjent løsning med avtrekksventilasjon fra kjøkken. Det er ført en kanal/slange fra ventilatoren, men det er ikke kjent hvor denne er ført.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk. Om dagens løsning vil gi tilstrekkelig avtrekk/luftutskifting, må beregnes. Dette blir ikke gjort i denne rapporten.

Konsekvens: Nærmere kontroll av ventilasjons-løsningen, inkl. kontroll av effekt bør

gjøres.

Om sameiet godkjenner denne løsningen, hvis slangen/kanalen er koblet direkte på felles avtrekks-kanal, er ikke vurdert i denne rapporten. Dette er normalt ikke en godkjent løsning.

Bad kjeller:

Det er her avtrekk med en elektrisk vifte i yttervegg.

Normalt skal bad ha permanent avtrekk, ført via luftesjakt opp over yttertak.

Konsekvens: Med dagens løsning vil det ikke være permanent avtrekk. For å oppå dette, må viften gå kontinuerlig.

Det er vanskelig å få tilfredsstillende avtrekk/ventilasjon fra kjeller.

Nærmere kontroll anbefales.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 29 år, og er helt i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert. Når berederen blir byttet, må man påregne å oppgradere el-tilkoblingen.

Elektrisk anlegg

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer eller dokumentasjon for utførelse av el-arbeidene.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Forhold som har fått TG3:

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Det er to pipeløp i leiligheten.

I bad i kjeller er pipen innbygget ved vegghengt klosett.

Det er en feieluke inne i denne innkassingen.

Avviket gjelder manglende tilgjengelighet for inspeksjon av pipeløp. Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.

Det er begrenset tilgang til feieluken.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Kontroll av pipeløp må utføres.

Kostnadsestimat er satt for kontroll av ildstedene.

Evnt. kostnader knyttet til utbedringer av piper er ikke tatt med her, da omfang av hva som må gjøres, og hvem som evnt. skal bekoste dette, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er benyttet en type veggplate som jeg ikke kjenner til fra før.

Om denne er egnet for denne bruken, har jeg heller ikke kjennskap til.

Følgende er klippet fra rapport utført av Oasa Byggrådgiving:

Ytterveggen mot nabogården er utført innvendig med et uorganisk platemateriale som heter Skamowall.

Veggen er pusset med en dampåpent armert fiberpuss og malt.

Om det er benyttet slike plater, og om det er benyttet i hele kjelleren er ikke verifisert eller kjent for takstmannen.

Nærmere kontroll av denne løsningen anbefales.

I utgangspunktet vil det alltid bemerkes at utførede kjellervegger er en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nærmere kontroll av de utførede veggene, og valgt løsning, bør gjøres.

Kostnadsestimatet er satt for å gjøre ytterligere kontroll.

Kostnader knyttet til evnt. utbedringer av forholdet, er ikke tatt med her.

Dette kan først vurderes når omfanget av evnt. utbedringer er avklart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trappen som er satt inn oppfyller ikke forskriftskrav fastsatt i TEK 17. For å oppfylle krav må trappeåpning utvides og trapp skiftes ut.

Det er registrert avvik med dagens trapp.

Det er ikke montert håndløper i øvre del av trappen.

Det er større åpninger mellom trappetrinn, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Trappen er bratt, med korte inntrinn.

Trappen er smalere enn det som er krav for trappebredde.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens: For å ivareta forskriftskrav, må det gjøres tiltak.

Utvidelse av trappeåpningen vil normalt være et søknadspliktig tiltak.

Det er vanskelig å gi et eksakt prisestimat, da løsning og omfanget av hva som gjøres ikke er avklart.

For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt - Bad kjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider i badet. Dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Hvis mulig bør dokumentasjon fremskaffes.

Avvik 2: Det er ikke registrert fall på gulvet utenfor dusjonen. Dette forholdet skal bemerkes med TG-3.

I følge TEK 17, skal det være en oppkant på membranen ved dør som er min. 15 mm. over gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens: Med dagens løsning kan lekkasjevann renne igjennom dør, og ikke til sluk.

Det bør gjøres nærmere kontroll av forholdet. Hvis det er mulig bør gulvmembranen skjøtes på så den kan føres opp over gulvet ved dør.

Det settes et kostnadsestimat på 10.000,- - 50.000,-. Dette er for å gjøre utbedring av membran ved dør.

Hvis det må gjøres andre/større inngrep i badet, er dette ikke tatt med i dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

Ja. Det var ikke montert brannsluknings-apparater i leiligheten på befaringsdagen.

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

Nei Sensor til felles brannvarslingsanlegg, plassert i entrei 1. etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Da kjeller ble utbygget, ble det ikke gjort tiltak for utvendig fuktsikring/dreneringsarbeider.

Dette har medført at det har vært fuktinnslag i kjeller-etasje.

Terrengforhold: I bakgården er det dårlig fall bort fra bygget, og som vil føre til at overflatevann vil kunne trenge inn i bygget.

Det er også beskrevet i skade-rapporter, at det er taknedløp fra tak som er ført ned ved grunnmur. Dette er plassert i gårdsplass for nabosameiet, og jeg hadde ikke tilgang til dette området på befaringsdagen.

Det ble gjort innvendig fuktsøk på tilgjengelige flater i mur.

Det ble da registrert forhøyede verdier grunnmuren.

Dette vil normalt være fra manglende fuktsikring/drenering, samt kapillært oppsug av vann fra grunnen.

På innvendig delevegg inn mot soverom, ble det registrert forhøyede fuktverdier langt opp på veggen. Dette vil komme fra kapillært oppsug fra grunnen.

Det er i rapport fra Solum AS, beskrevet at det har vært registrert synlig fukt innvendig i kjeller.

Denne rapporten blir vedlagt salgsoppgaven.

Registrert fukt skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Dette tyder på at drenering/fuktsikring ikke er tilfredsstillende og fungerende.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens av dette avviket kan være at det kommer fukt/lekkasje inn i boligens kjeller.

På befaringsdagen var det moderate fuktverdier registrert. Men dette vil ofte være avhengig av værforhold/nedbørsmengde, og vil derfor variere.

Det er i andre rapporter opplyst at det har vært lekkasjer med synlig vann inn i kjelleren.

Tiltak: Det er vanskelig å gjøre tiltak med drenering/fuktsikring. Det må da tas hensyn til grunnforhold og vannstand i grunnen. Gravearbeider kan få innvirkning på fundamenteringen, som kan være lagt på flåter.

Terrengforhold: Det bør gjøres tiltak her for å lede overflatevann bort fra bygget. Hvem som har vedlikeholdsplikt/ansvar for dette, er ikke vurdert i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Det blir satt over kr. 300.000,-. Det er umulig å gi et presist estimat, da hvordan og hvilke tiltak som blir gjort ikke er avklart/undersøkt.

Dette er en vurdering som ikke gjøres i denne rapporten.

Men kostnader for å få en tilnærmet tørr kjeller vil være vesentlige.

Klippet fra rapport om leiligheten, utført av Solholm AS.

Ved innredning av kjellerrom så kan man aldri sikre seg 100% mot fuktinntrengning.

Dersom drenering og/eller ledningsnett overbelastes, det er flom i gatene som følge av vannlekkasjer eller som følge av at nettverk for bortledning av overvann er overbelastet, så vil kjelleren være det første som fylles opp ettersom dette er det laveste rommet i en bygning.

Selv om det graves opp og fuktsikres dreneres på nytt, så vil man fremdeles ikke være sikret mot den type problematikk.

Masser som ligger inntil kjellerytterveggene vil alltid være oppfuktet, og vil til en viss grad tilføres fukt fra grøfter og tilstøtende kummer.

Å etablere ny fuktsikring/knotteplast og evt. isolasjon på yttervegg vil i alle tilfeller

bidra til at fuktigheten i veggen går ned, men man vil aldri kunne eliminere fukttilførsel fra grunnen ettersom fundamentene står i fuktig leire. Det vil derfor alltid være et visst kapillært oppsug herfra. Skal det etableres ny fuktsikring på kjelleryttervegger mot bakgården, så må det graves opp langs hele denne fasaden. Mange av murgårdene i Oslo er bygget på leire, men noen er også fundamentert til fjell eller delvis på leire og delvis på fjell. Bygårder på leirgrunn har ofte flåter av rundtømmer lagt i flere lag. Natursteinsfundamenter er satt rett oppå disse flåtene. Man skal derfor ikke drenere disse gårdene med en konvensjonell drenering (drensrør under fundament) ukritisk, da dette kan medføre at grunnvannstand senkes. En slik vurdering har ikke bare evt. konsekvenser for denne gården, men også for tilstøtende gårder/gårder i samme kvartal ettersom bygningene er ført opp vegg i vegg. Kostnadsestimat: Over 300 000

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Det er tidligere opplyst at det er lagt varmemåte i spisekjøkken. Regulator plassert på vegg.

I kjeller er det oppgitt å være gulvvarme i alle rom.

Gulvvarme i begge bad.

Det er ikke mulig å kontrollere gulvvarmen med de forutsetningene jeg har på befaringen.

Det blir derfor satt TGIU på denne bygningsdelen.

Nærmere kontroll anbefales.

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 3 200 000

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i 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.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. 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). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022

og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

30/1230

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, lys og varme, renhold, renovasjon og vedlikehold, regnskapshonorar, bredbånd, forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 759

Andel Fellesgjeld

Kr 696

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 1 407

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Reichweinsgate 8

Organisasjonsnummer

980349985

Om sameiet

Sameiet Reichweins gate 8 består av 17 sameie enheter

Bygården er tegnet av arkitekt Karl Johan Anselm Liljeström, mens de to leilighetene er tegnet av arkitektene Einar Bakstad & Arnstein Hovind.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret under organisasjonsnummer 980 349 985

Sameiet er registrert i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 209 – 303.

Fra årsmøte 6.mars 2025:

6. Orientering om viktigste sakene siden forrige årsmøte

Bakgårdskum: Avløpsrør fra takene går ikke ned i kummen i bakgården slik hensikten er. Det har vært gjennomført to befaringer. Regnvann og vann fra leilighetene går til kummen i bakgården, slik at det til tider blir for mye vann. Det er ikke enkelt å forbedre rørene og det er mulig man må se på alternativer for å styre vann fra taket andre steder. Kommunen har planer om å utbedre vannrørene i gaten utenfor.

Vegg mot nabogård: Vegg mot nabogården er malt med feil type maling som medfører at veggens flaser. Rom under portrom: Diverse materialer ligger under portrommet. Det burde innhentes en fagperson for å vurdere om det er behov for å styrke gulvet i portrommet.

El-osmos anlegg: Ble skadet grunnet oversvømmelse fra gaten. Pågående erstatningssak.

Takterasse: Lekkasje fra takterasse på venstre side til leilighet i 4. etasje. Taket i 4. etasje ble åpnet og isolasjonen under takterrassen var våt. Nødvendig med rehabilitering. Styret har undersøkt og takterrassen anses som en del av taket og er sameiets ansvar. Takterrassen på høyre side ble rehabilitert i 2019, og det ble også på det tidspunktet etablert at takterrassen er en del av taket. Et selskap har vært på befaring og gitt et prisestimat. Det er videre planlagt to andre befaringer.

Kjellerleilighet: Claims Link har overtatt kjellerleiligheten. Saken ble forklart i et tidligere sameiermøte. Styret har bedt om refundering av merkostnader sameie tok i forbindelse med oversvømmelse av kjellerleiligheten.

7. Økonomi - finansiering av renovasjon

Styret foreslår at månedlige felleskostnader ikke økes, men at vedlikeholdskostnader dekkes ved ekstra innbetaling av felleskostnader. Styret har satt opp en anbefaling over tiltak og en prioritert handlingsplan.

Sameiet kom frem til følgende rehabiliteringsposter skulle prioriteres:

1. Rehabilitering av takterasse på venstre side og tørking av konstruksjon (oppdatert estimat NOK 220 000)

2. Oppfølging av el-kontroll i fellesarealer (estimat NOK 30 000 – 90 000)

Enkelte seksjoner ønsker å utsette avdraget på lånet for å redusere egenandelen ved rehabilitering. Majoriteten av seksjonene tilstede stemmer for å godkjenne

rehabilitering av takterassen på venstre side og oppfølging av el-kontroll. Majoriteten stemmer for å nedbetale lånet som planlagt og finansiere rehabilitering av takterassen og oppfølging av el-kontroll ved innbetaling av ekstra felleskostnader. Majoriteten gir videre styret fullmakt til å innhente opptil 3 ekstra innbetalinger av de månedlige felleskostnadene for å finansiere rehabiliteringspostene.

Øvrige rehabiliteringsposter vil bli vurdert løpende gjennom året og noen av poster kan eventuelt helt eller delvis utføres ved dugnad.

11. Saker meldt inn fra sameierne

1. Vannlekkasjevakt og komfyrvakt: Styret foreslår at det gjennomføres kartlegging av hvor mange kjøkken som har vannstopper/lekkasjealarm/komfyrvakt. Det utredes også hvordan sameiet kan få en direkte rabatt for vannstoppere. Styrets forslag er vedtatt.

2. Plater i uteområde: Tiltak vurderes på dugnad.

3. Bråk fra nabogård: Jean-Michel Bour (seksjon 5) skriver et forslag til håndtering av saken og dialog med nabogården, før styret tar kontakt med nabogården.

Styrets anbefaling for tiltak i 2025 (prioritert rekkefølge):

1. Rehabilitering av takterrassen på venstre side og tørking av konstruksjoner (est. kr 150 000 – ?)
2. Oppfølging av el-kontroll i fellesarealer (est. kr 30 000 – 90 000)
3. Reparasjon av el-osmos anlegg (kr 0 - 114 713 avhengig av hva blir dekket av sameiets forsikring)
4. Koble avfukter med sirkulasjon i kjeller (kr 0 - 85 370 avhengig av hva sameiet kan selv få gjort)
5. I tillegg de som står i listen nedenfor merket med (*) kan vurderes for 2025

Orientering om videre mulig tiltak på sikt

- Rehabilitering av gavlvegg mot nr. 6* (?)
- Utføre videre punkter på brannteknisk handlingsplan, se vedlegg (frist 2030)
- Oppussing bakgård og bakgårdskum (ikke mulig i 2025)
- Portrom gulv:
 - Gamle materialer under portrom gulv bør fjernes* (mulig etter behov, est kr 30 000)
 - Gulvbord viser slitasjetegn og bør utbedres (ikke relevant før evt. bakgårdsoppussing)
- Forsterke støttebjelkene (aktuelt før evt. bakgårdsoppussing)
- Videre mulige tiltak for å utbedre fukt situasjon i kjeller på sikt
 - Montere pipehatter der det mangler* (mulig etter prioritering, est. kr 50 000)
 - Utbedre kjellergulv for å hindre at fuktighet kan trekke opp fra grunnen (ikke relevant før evt. rørfornyng)
 - Fuktsikringstiltak hos grunnmur mot bakgård nr. 6 (trenger videre utredning)
- Rehabilitering av skorstein nr. 2 med metallrør* (mulig etter prioritering, est. kr 30 000)
- Lister rundt kjellerdør viser slitasjetegn og bør utbedres (ikke relevant før

rotteproblem er løst)

- Rehabilitering av sokkel over bakkeplan hos gavlvegger (ikke mulig i 2025)
- Grunnmur mot øst – og mulig hele området rundt innredet kjellerareal – bør fuktsikres av kjellerutbygger

Ihht protokollen fra generalforsamlingen ble følgende bestemt om finansiering av renovasjon:

Styret foreslår at månedlige felleskostnader ikke økes, men at vedlikeholdskostnader dekkes ved

ekstra innbetaling av felleskostnader. Styret har satt opp en anbefaling over tiltak og en prioritert handlingsplan.

Sameiet kom frem til følgende rehabiliteringsposter skulle prioriteres:

1. Rehabilitering av takterasse på venstre side og tørking av konstruksjon (oppdatert estimat NOK 220 000)

2. Oppfølging av el-kontroll i fellesarealer (estimat NOK 30 000 – 90 000)

Enkelte seksjoner ønsker å utsette avdraget på lånet for å redusere egenandelen ved rehabilitering.

Majoriteten av seksjonene tilstede stemmer for å godkjenne rehabilitering av takterassen på venstre

side og oppfølging av el-kontroll. Majoriteten stemmer for å nedbetale lånet som planlagt og

finansiere rehabilitering av takterassen og oppfølging av el-kontroll ved innbetaling av ekstra

felleskostnader. Majoriteten gir videre styret fullmakt til å innhente opptil 3 ekstra innbetalinger av

de månedlige felleskostnadene for å finansiere rehabiliteringspostene.

Øvrige rehabiliteringsposter vil bli vurdert løpende gjennom året og noen av poster kan eventuelt

helt eller delvis utføres ved dugnad.

Protokollen ligger vedlagt i årsberetningen.

Serviceavtaler

- Avfall, vann og avløp, tilsyn skorstein – Oslo kommune
- Regnskapsfører SR-Bank ForretningsPartner AS – opp til 31.1.2025
- Regnskapsfører Perussi Regnskap AS – fra og med 1.2.2025
- Gjensidige forsikring
- Trappevask Dan Åke Mattsson
- GlobalConnect fi bernett
- Assemblin – brannvarslingsanlegg (årlig kontroll)
- Rasfare / Solid Eiendomsservice
- Huseierne
- Fortum / Elvia (strøm)

Andre leverandører

- Akershus Miljø AS – kombibil for gårdskum (årlig etter behov)
- Fuktstopper – el-osmose anlegg (kontroll etter behov)
- Kampen AS – elektrisk anlegg i fellesarealer (el-kontroll hvert femte år)
- Vangsøy Rørteknikk AS – rørleggertjenester

Oversikt av de viktigste vedlikeholdsprosjektene som har blitt gjort etter år 2000:

2004 Nytt tak

2004 Sykkel og søppelskur i bakgård

2004 Skifte vinduer mot gate

2004 Sokkelarbeider, oppussing av gavlvegg mot nr. 6

2005 Maling av vinduer mot bakgård

2006 Ny låssystem

2007 Felles brannalarmanlegg

2013 Rehabilitering av skorstein nr. 3 og 4 (metallrør)

2014 Dørtelefon

2015 Opparbeidelse av fuktsikring i kjeller (el-osmose)

2017 Oppføring av balkonger

2017 Oppussing av fasade mot gate

2017 Oppussing og ny dører, oppgang A

2019 Rehabilitering av takterasse, høyre side

2019 Helse, miljø og sikkerhets (HMS) internkontroll

2019 Brannsikringstiltak (branntilsyn av eldre bygårder i Oslo)

2019 El-kontroll

2019 Nye postkasser

2021 Oppussing av fasade mot bakgård og vegger i portrom

2021 Oppussing, oppgang B

2022 Oppussing, oppgang C

2024 Utbedring av dører, oppgang B og C (branntilsyn av eldre bygårder i Oslo)

2025 El-kontroll

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: Nordea

Saldo: 37.925,-

Nedbetalingsdato: 01.09.2025

Rentesats: 18,65 %

Avdrag: 6.459,-

Nedbetalingstiden som er igjen: 6 terminer

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

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter skriftlig søknad om det er gitt skriftlig tillatelse av styret. Det samme gjelder også eventuell gjenanskaffelse av husdyr.

Husdyr må ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Styret har adgang til å ta tilbake tillatelse til husdyrhold dersom denne regel ikke overholdes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes årlig dugnad i sameiet. Neste er nå 26.april.

Forretningsfører

Forretningsfører

Perussi Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 303, seksjonsnummer 10 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:

301/209/303/10:

11.12.1894 - Dokumentnr: 900358 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:303

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2025 - Dokumentnr: 186376 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Claims Link AS

Org.nr: 980 449 785

30.09.1976 - Dokumentnr: 519021 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 12/113

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 14/113

Ny seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/113

24.05.1984 - Dokumentnr: 24854 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1130

24.05.1984 - Dokumentnr: 24854 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1130

24.05.1984 - Dokumentnr: 24854 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1230

18.09.2019 - Dokumentnr: 1091507 - Reseksjonering

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1230

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 27.11.1894.

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

Oppdeling/bruksendring av 1. etg. er ikke byggemeldt eller godkjent.

Planløsning av kjeller er forandret i forhold til godkjente tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.1894.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt etter godkjennelse fra styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

3 200 000 (Prisantydning)

696 (Andel av fellesgjeld)

3 200 696 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 282 046 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 292 946 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 295 746 (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 81 350

Betalingsbetingelser

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

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 kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

24 900 Tilretteleggingsgebyr

4 490 Visninger per stk.

5 000 Eierskiftegebyr. Pris fra

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører. Pris fra:

Totalt kr: 143 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

lars.berge@aktiv.no

Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

24.04.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

Reichweins gate 8 C, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 303, snr. 10

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

Rune Kristiansen Takst AS
Reichweins gate 8 C. Oppdrag nr. 25021



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 908 23 760
Autorisert takstmann/tommermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 15641-25021

Referansenummer: VW1924

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjon 10

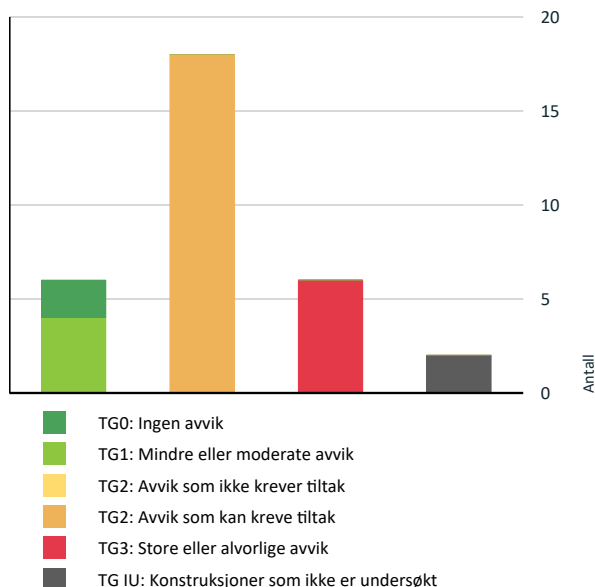
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Oppdeling/bruksendring av 1. etg. er ikke byggemeldt eller godkjent.

Planløsning av kjeller er forandret i forhold til godkjente tegninger.

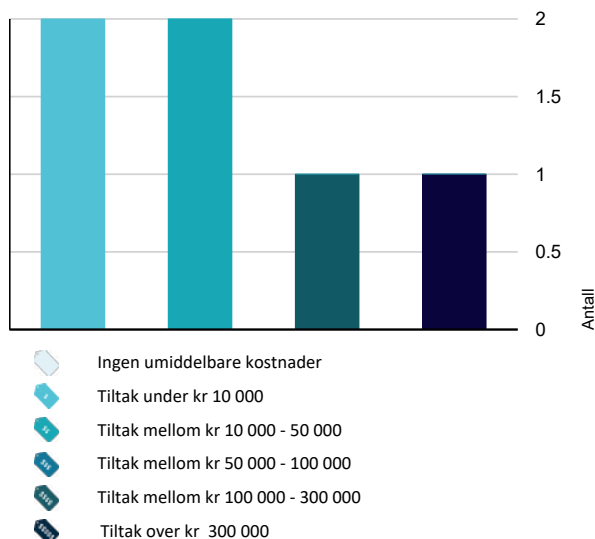
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 10

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > El-varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Takoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Veggoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > spise-kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > spise-kjøkken > Komfyrvakt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJON 10

Byggeår
1894

Tilbygg / modernisering

2021 Ombygging Kjeller ble innredet til dagens bruk i 2021. Ferdigattest ble utstedt i 2022.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein eller takplater. Taket er ikke kontrollert, da det ikke er tilgjengelig.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Bygningen har en noe skjevhet/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets/selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

1. etg: Vinduer fra 2005, med 2-lags isolerglass.

Kjeller: Nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Disse er sannsynlig fra 2021, men det var ikke mulig å kontrollere årstall og typegodkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Avviket gjelder innsettsdetaljer for kjellervinduene.

Det er montert med et underliggende metall-beslag.

Disse beslagene har ikke tilfredsstillende fall ut fra vinduet. Det ser heller ikke ut til at beslagene har tilstrekkelig tetting mot vindu/sider.

Monteringen virker noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Avviket på utførelse, kan føre til lekkasjer inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Det kan være fare for lekkasjer inn under vinduet.

Nærmere kontroll/utbedring bør gjøres.

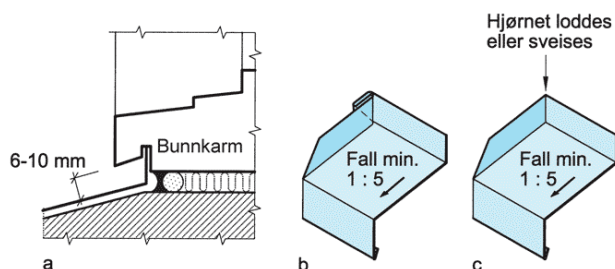
Vinduene i 1. etg. er fra ca. 2005 og er nå ca. 20 år.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, men disse vinduene vurderes til TG-2.

De har brukslitasje.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

Tilstandsrapport



Preakseptert løsning på beslag under kjellervinder.



Feil utførelse på beslag under kjellervinduer.

! TG 2 Dører

1. etg: Inngangsdør i malt utførelse. Etter min befaring er det monter ny dør som er brann- og lydklassifisert. Ei30/38dB klassifisert dør.

Kjeller: Inngangsdør i malt utførelse. Brann- og lydklassifisert dør. Ei-30-35dB klassifisert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Døren er plassert i dusjsonen. Det er monter en dusjdør i glass mot denne døren.

Denne glassdøren tetter i midler tid ikke helt ved dusjing, og det har derfor blitt fuktskader på døren.

Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg videre, hvis det ikke gjøres tiltak for å tette forholdet.

Løsning for dette er ikke vurdert i denne rapporten.



Dør fra kjeller plassert i dusjsone

INNSENDIG

! TG 2 Gulvoverflater

1. etg: En-stavs parkett. Laminatgulv i lite "soverom".
kjeller: Fliser i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder skade på laminatgulv.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

! TG 2 Takoverflater

1. etg: Malte flater. Innfelte downlights i tak i kjøkken-del og i entre.
Kjeller: Malte flater. Innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre downlights i tak i entre. Disse "blafret" noe på befaringsdagen.

Konsekvens: Kontroll eller utskifting av disse downlightsen bør vurderes.

TG 2 Veggoverflater

1. etg: Malte flater. Malt glassfiberstrie.
Kjeller: Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Det er noe ujevnheter og brukslitasje på veggoverflater i det lille "soverommet". Det er i tillegg manglende fotlister.
Det var i kjeller stedvis merker på veggoverflater etter fuktskader.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg: I spisekjøkken i 1. etg. er det målt totalt retnings-avvik i rommet på rett over 1,5 m. Dette skal da vurderes med TG-2.
I kjeller ble det gjort målinger i kjellerstue, og i ett soverom. Det var her ingen vesentlige skjevheter registrert.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

TG IU El-varme

Det er tidligere opplyst at det er lagt varmefolie i spisekjøkken. Regulator plassert på vegg.

I kjeller er det oppgitt å være gulvvarme i alle rom.

Gulvvarme i begge bad.

Det er ikke mulig å kontrollere gulvvarmen med de forutsetningene jeg har på befaringen.
Det blir derfor satt TGIU på denne bygningsdelen.
Nærmere kontroll anbefales.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke kjent om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.
Nærmere kontroll anbefales.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier. Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Er pipe synlig for inspeksjon: Nei.

Ildsted: Det er ikke montert ildsted i boligen i dag.

Dersom sameiet vedtar å trekke nye rør i eksisterende pipeløp er det mulig å etablere ildsted i stue. Det har vært snakk om dette tidligere men ingenting er foreløpig vedtatt.

Pipe i bad: Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislågt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Det er to pipeløp i leiligheten.

I bad i kjeller er pipen innbygget ved veggghengt klosett.

Det er en feieluke inne i denne innkassingen.

Avviket gjelder manglende tilgjengelighet for inspeksjon av pipeløp. Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.
Det er begrenset tilgang til feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av pipeløp må utføres.

Kostnadsestimat er satt for kontroll av ildstedene.

Evt. kostnader knyttet til utbedringer av piper er ikke tatt med her, da omfang av hva som må gjøres, og hvem som evt. skal bekoste dette, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feieluke inne i innkassing for klosett

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I kjeller er yttervegger innvendig utført.
Type materialer og løsninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet en type veggplate som jeg ikke kjenner til fra før.
Om denne er egnet for denne bruken, har jeg heller ikke kjennskap til.

Følgende er klippet fra rapport utført av Oasa Byggrådgiving:
Ytterveggen mot nabogården er utført innvendig med et uorganisk platemateriale som heter Skamowall.
Veggen er pusset med en dampåpent armert fiberpuss og malt.
Om det er benyttet slike plater, og om det er benyttet i hele kjelleren er ikke verifisert eller kjent for takstmannen.
Nærmere kontroll av denne løsningen anbefales.

I utgangspunktet vil det alltid bemerkes at utforede kjellervegger er en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av de utforede veggene, og valgt løsning, bør gjøres.

Kostnadsestimatet er satt for å gjøre ytterligere kontroll.
Kostnader knyttet til evt. utbedringer av forholdet, er ikke tatt med her.
Dette kan først vurderes når omfanget av evt. utbedringer er avklart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen som er satt inn oppfyller ikke forskriftskrav fastsatt i TEK 17. For å oppfylle krav må trappeåpning utvides og trapp skiftes ut.

Det er registrert avvik med dagens trapp.
Det er ikke montert håndløper i øvre del av trappen.
Det er større åpninger mellom trappetrinn, enn beskrevet i teknisk forskrift.
Trappen er bratt, med korte inntrinn.
Trappen er smalere enn det som er krav for trappebredde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For å ivareta forskriftskrav, må det gjøres tiltak.
Utvidelse av trappeåpningen vil normalt være et søknadspliktig tiltak.

Det er vanskelig å gi et eksakt prisestimat, da løsning og omfanget av hva som gjøres ikke er avklart.
For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Innvendige dører

1. etg: Hvite/glatte innerdører. Skyvedør til lite "soverom".
Kjeller: Hvite/ glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukslitasje på skyvedør i 1. etg.. Døren trenger også justering, og virker være noe ufagmessig montert.

Garderobe

Ingen garderobeskap montert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Dette badet ble i følge tidligere prospekt oppusset i 2009.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelsen av badet, så denne opplysningen er ikke verifisert.
Rapporten blir da utført med en visuell befarings.

1. ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

1. ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser. Nedsenket dusjsone.

1. ETG. > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Badet har to stk. sluk.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det ser ut som at det er benyttet en toppmembran. Dette er i midler tid ikke verifisert.

Alder: Så langt jeg kjenner til, er den fra 2009.

Type veggmembraner: Ukjent, men normalt ble det benyttet membranplater eller smøremembraner.

Alder: Så langt jeg kjenner til, er den fra 2009.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Er det fall mot sluk i dusj: Det er i hovedsak fall mot sluk. I del av dusjsonen er det mindre fall mot sluket, en beskrevet i teknisk forskrift. Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet utenfor dusjsonen er dels flatt, dels med noe fall. Men totalt sett mindre enn beskrevet i teknisk forskrift. Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til under 2,5 cm.

Avvik med fall mot sluk blir bemerket med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan bli stående noe vann på gulvet etter dusjing. Det vil være noe treg avrenning mot sluk.

Ukjent utførelse på membraner. Dette vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, når dokumentasjon ikke foreligger.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 16 år gammelt hvis opplysninger stemmer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om lekkasjer i badet. Men man må være klar over membranenes alder.

Konklusjon:

Det anbefales alltid å montere lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente membranløsninger.

1. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegg i glassbyggestein, og dusjdør i glass, vegghengt klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, og avviket vurderes til å være visuelt.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Det er montert innbygget systerne for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-systerne, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

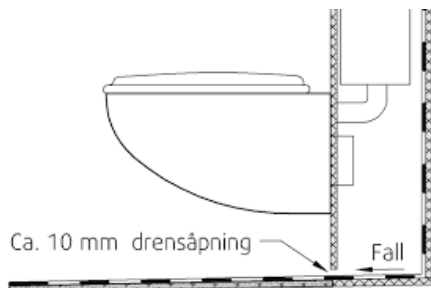
Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget systerne, vil ikke bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Preakseptert løsning med innbygget klosettsysterne.

1. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det var åpen tilgang fra kjøkken og inn i veggkonstruksjon mot dusj.
På befaringsdagen var det ingen unormale fuktverdier registrert.
Hvis det ikke registrertes unormale fuktverdier, skal dette vurderes med TG-0 i følge gjeldende instruks.

KJELLER > BAD

Generell

Dette badet ble etablert i 2022 da kjeller ble utbygget.
I tidligere prospekt er det opplyst at det finnes dokumentasjon på utførelsen.
Dette er i midlertid ikke verifisert, og en slik dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Da det ikke er fremvist dokumentasjon, blir badet kun vurdert visuelt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: I hovedsak fliser, samt noe malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dette badet er rømningsvei via dusjsonen. Det er satt opp en dusjdør i glass mot denne døren.

Konsekvens: Denne løsningen er i midler tid ikke helt tett, og det var fuktskader på døren på befaringsdagen.
Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på døren. Det er i midler tid vanskelig, og ytterligere skade på døren kan påregnes.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser fra 2022.
Ingen vesentlige avvik registrert. Flisene blir da vurdert med TG-1.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei, gulvet utenfor dusjsonen er helt flatt.
Høyde fra overkant slukrist i dusjsonen, og til membran eller fliser ved dør er målt til: 20 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. 2 stk. sluk.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja. For sluket under badekar, må dette trekkes til side.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2022.

Type veggmembraner: Membranplater.
Alder: 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei, det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider i badet. Dette blir vurdert med TG-2.
Konsekvens: Hvis mulig bør dokumentasjon fremskaffes.

Avvik 2: Det er ikke registrert fall på gulvet utenfor dusjsone. Dette forholdet skal bemerkes med TG-3.
I følge TEK 17, skal det være en oppkant på membranen ved dør som er min. 15 mm. over gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Med dagens løsning kan lekkasjevann renne igjennom dør, og ikke til sluk.
Det bør gjøres nærmere kontroll av forholdet. Hvis det er mulig bør gulvmembranen skjøtes på så den kan føres opp over gulvet ved dør.
Det settes et kostnadsestimat på 10.000,- - 50.000,-. Dette er for å gjøre utbedring av membran ved dør.
Hvis det må gjøres andre/større inngrep i badet, er dette ikke tatt med i dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, separat dusj med dusjdører i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, baderomsinnredning, og speilskap.

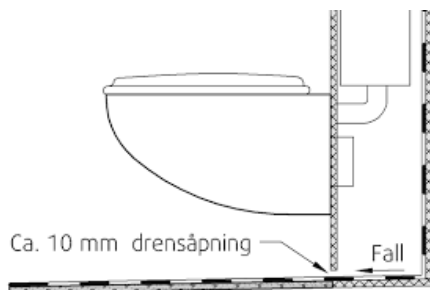
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret, og gulvet inne i innkassingen skal minimum være i samme høyde som gulvet utenfor.
Det er ikke kjent hvordan dette er løst. Det var ikke mulig å kontrollere dette på befaringsdagen.

I dette badet er denne avrennings-spalten veldig liten, og det er ikke sikkert at evt. lekkasjevann vil kunne renne ut igjennom denne lille spalten.
Det er anbefalt en åpning på ca. 1 cm x 5 - 10 cm.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterner, er ikke sikkert vil bli oppdaget.



Vanlig utførelse på vegghengt klosett med drensåpning

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot yttervegg og felles-kjeller. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG. > SPISE-KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken: EPOQ innredning med kjøkkenøy.
Alder: Fra 2022.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn. Micro-ovn. Koketopp. Kjøl/frys.
Fritthengende kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder flere skuffer.
Det ble registrert at flere av skuffene er litt trege ved åpning/lukking.
Åpne/lukkemekanismen viker fungere dårlig.

1. ETG. > SPISE-KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det montert komfyrvakt over koketopp: Nei.

Konsekvens: Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.
Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

1. ETG. > SPISE-KJØKKEN

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Det er etablert rør i rør opplegg i begge bad.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: I kjeller.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Nei.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskap.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Det er montert et fordelerskap i soverom i kjeller.

Prinsippet er at rør-opplegg føres til dette fordelerskapet, og evt. lekkasjer i rør-opplegg blir da ført til dette skapet.

Fra fordelerskapet skal det være ført en slange som skal ledes til et rom med sluk. Dette for at evt. lekkasjer kan synliggjøres.

I dette fordelerskapet er ser det ut til at det er ført en slik slange/rør ut av skapet. Men det er ikke kjent hvor dette er ført.

Konsekvens: Det må gjøres kontroll av hvor dette røret er ført. Mulig løsning kan være å montere en automatisk vannstopper med føler inne i fordelerskapet.

Med dagens løsning vil evt. lekkasjevann ikke bli synliggjort/oppdaget enkelt.

Det er ikke satt opp kursoversikt i skapet, for å vise hvor de ulike kursene er ført.

Konsekvens: Med dagens løsning vil man ikke vite hvilke rør som går hvor.

Om rør-opplegg fra badet i 2. etg. er ført ned til dette fordelerskapet, er ikke kjent.

Nærmere kontroll anbefales.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

TG 1J Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Om det er gjort arbeider på det innvendige avløps-opplegget, er ikke kjent.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Det er montert en ventilator. Det går en slange/kanal fra ventilatoren som er ført opp i nedforet himling. Det er ikke kjent hvor denne kanalen er ført.

1. etg: Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Elektrisk vifte i tak.

Kjeller: Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Elektrisk vifte i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til begge bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Ukjent løsning med avtrekksventilasjon fra kjøkken. Det er ført en kanal/slange fra ventilatoren, men det er ikke kjent hvor denne er ført.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk. Om dagens løsning vil gi tilstrekkelig avtrekk/luftutsifting, må beregnes. Dette blir ikke gjort i denne rapporten.

Konsekvens: Nærmere kontroll av ventilasjons-løsningen, inkl. kontroll av effekt bør gjøres.

Om sameiet godkjenner denne løsningen, hvis slangen/kanalen er koblet direkte på felles avtrekks-kanal, er ikke vurdert i denne rapporten. Dette er normalt ikke en godkjent løsning.

Bad kjeller:

Det er her avtrekk med en elektrisk vifte i yttervegg.

Normalt skal bad ha permanent avtrekk, ført via luftesjakt opp over yttertak.

Konsekvens: Med dagens løsning vil det ikke være permanent avtrekk. For å oppå dette, må viften gå kontinuerlig.

Det er vanskelig å få tilfredsstillende avtrekk/ventilasjon fra kjeller.

Nærmere kontroll anbefales.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996, montert i bod.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Den er via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 29 år, og er helt i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert. Når berederen blir byttet, må man påregne å oppgradere el-tilkoblingen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i oppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.

Sikringer: Jordfeiautomater.

10 amp: 1 kurs.

16 amp: 8 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Det ble gjort div. el-arbeider i 2022, da kjeller ble utbygget, og kjøkken oppe ble skiftet ut.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene, eller noen dokumentasjon av utførelse.

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 eltilsynsrapport 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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer eller dokumentasjon for utførelse av el-arbeidene.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.. Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakskyndig 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

Ja Det var ikke montert brannsluknings-apparater i leiligheten på befaringsdagen.

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

Nei Sensor til felles brannvarslingsanlegg, plassert i entrei 1. etg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke gjort vurderinger og undersøkelser vedr. byggegrunn.
I dette området er mye av bygningsmassen lagt oppe på flåter av tre.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Da kjeller ble utbygget, ble det ikke gjort tiltak for utvendig fuktsikring/dreneringsarbeider.

Dette har medført at det har vært fuktinnsig i kjeller-etasje.

Terrengforhold: I bakgården er det dårlig fall bort fra bygget, og som vil føre til at overflatevann vil kunne trenge inn i bygget.

Det er også beskrevet i skade-rapporter, at det er taknedløp fra tak som er ført ned ved grunnmur. Dette er plassert i gårdsplass for nabosameiet, og jeg hadde ikke tilgang til dette området på befaringsdagen.

Det ble gjort innvendig fuktsøk på tilgjengelige flater i mur.

Det ble da registrert forhøyede verdier grunnmuren.

Dette vil normalt være fra manglende fuktsikring/drenering, samt kapillært oppsug av vann fra grunnen.

På innvendig delevegg inn mot soverom, ble det registrert forhøyede fuktverdier langt opp på veggen. Dette vil komme fra kapillært oppsug fra grunnen.

Det er i rapport fra Solum AS, beskrevet at det har vært registrert synlig fukt innvendig i kjeller.

Denne rapporten blir vedlagt salgsoppgaven.

Registrert fukt skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Dette tyder på at drenering/fuktsikring ikke er tilfredsstillende og fungerende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av dette avviket kan være at det kommer fukt/lekkasje inn i boligens kjeller. På befaringsdagen var det moderate fuktverdier registrert. Men dette vil ofte være avhengig av værforhold/nedbørsmengde, og vil derfor variere. Det er i andre rapporter opplyst at det har vært lekkasjer med synlig vann inn i kjelleren.

Tiltak: Det er vanskelig å gjøre tiltak med drenering/fuktsikring. Det må da tas hensyn til grunnforhold og vannstand i grunnen. Gravearbeider kan få innvirkning på fundamenteringen, som kan være lagt på flåter.

Terrengforhold: Det bør gjøres tiltak her for å lede overflatevann bort fra bygget. Hvem som har vedlikeholdsplikt/ansvar for dette, er ikke vurdert i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Det blir satt over kr. 300.000,-. Det er umulig å gi et presist estimat, da hvordan og hvilke tiltak som blir gjort ikke er avklart/undersøkt. Dette er en vurdering som ikke gjøres i denne rapporten. Men kostnader for å få en tilnærmet tørr kjeller vil være vesentlige.

Klippet fra rapport om leiligheten, utført av Solholm AS.

Ved innredning av kjellerrom så kan man aldri sikre seg 100% mot fuktinntrengning.

Dersom drenering og/eller ledningsnett overbelastes, det er flom i gatene som følge av vannlekkasjer eller som følge av at nettverk for bortledning av overvann er overbelastet, så vil kjelleren være det første som fylles opp ettersom dette er det laveste rommet i en bygning.

Selv om det graves opp og fuktsikres dreneres på nytt, så vil man fremdeles ikke være sikret mot den type problematikk.

Masser som ligger inntil kjellerytterveggene vil alltid være oppfuktet, og vil til en viss grad tilføres fukt fra grøfter og tilstøtende kummer.

Å etablere ny fuktsikring/knotteplast og evt. isolasjon på yttervegg vil i alle tilfeller bidra til at fuktigheten i veggen går ned, men man vil aldri kunne eliminere fukttilførsel fra grunnen ettersom fundamentene står i fuktig leire.

Det vil derfor alltid være et visst kapillært oppsug herfra.

Skal det etableres ny fuktsikring på kjelleryttervegger mot bakgården, så må det graves opp langs hele denne fasaden.

Mange av murgårdene i Oslo er bygget på leire, men noen er også fundamentert til fjell eller delvis på leire og delvis på fjell. Bygårder på leirgrunn har ofte flåter av rundtømmer lagt i flere lag.

Natursteinsfundamenter er satt rett opp på disse flåtene.

Man skal derfor ikke drenere disse gårdene med en konvensjonell drenering (drensrør under fundament) ukritisk, da dette kan medføre at grunnvannstand senkes.

En slik vurdering har ikke bare evt. konsekvenser for denne gården, men også for tilstøtende gårder/gårder i samme kvartal ettersom bygningene er ført opp vegg i vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrstabelt stein delvis spekket og pusset i ettertid.

Den øvre delen av grunnmuren er av teglstein murt i forband.

Øvrige konstruksjoner av murt teglstein med utvendige murpuss.

Grunnmuren var hovedsakelig innvendig utført, og er derfor ikke visuelt synlig.

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

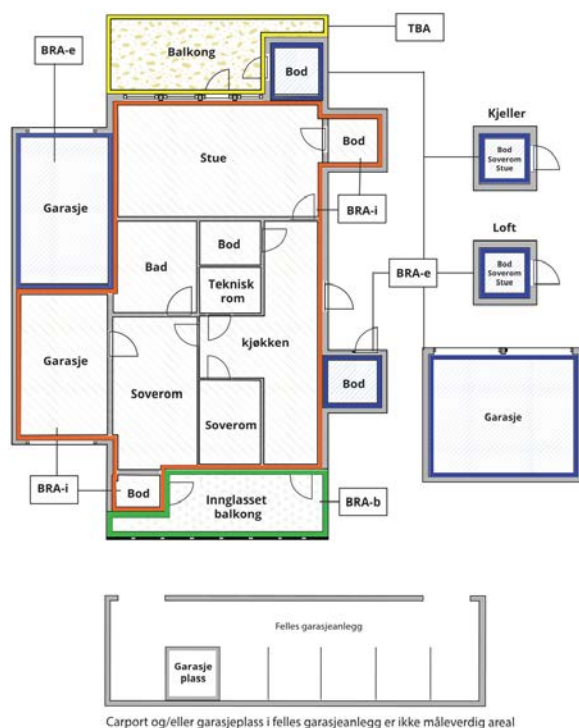
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 10

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	30			30	
Kjeller	46			46	
SUM	76				
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad, spise-kjøkken, entré, lite "soverom"		
Kjeller	Kjellerstue, soverom 1, soverom 2, bad		

Kommentar

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 277 cm. Ca. 246 cm. i kjøkkendel.
Takhøyde i kjeller er målt til ca. 245 cm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjellerstue m.m.
Så at rom beskrives som soverom eller kjellerstue, betyr ikke at de nødvendig tilfredsstiller krav til slike rom.

1. etg. Det lille "soverommet" er for lite for å tilfredsstille volum-krav til et soverom.

Kjeller: Det er gitt ferdigattest for innredning av kjeller.
Planløsning er noe forandret fra de godkjente tegningene, bl.a. ved flytting av bad, og etablering av et ekstra soverom.
Kjellerstue og soverom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og utsyn for rom for varig opphold.
Om dagens plan-løsning vil bli godkjent, er ikke vurdert i denne rapporten.
Om det vil bli andre krav til rømning når det er etablert et ekstra soverom, er heller ikke vurdert her.
Her må det også kontrolleres om bredden på utgangsdører vil bli godkjent.

Tidligere ble 1. etg. oppdelt i 2 leiligheter. Denne oppdelingen/bruksendringen ble da ikke byggemeldt eller godkjent.
Hvilke krav som kan bli stil ved en ny byggesøknad om bruksendring av 1. etg., er ikke vurdert i denne rapporten.

Boder:

Det ble ved forrige salg opplyst at leiligheten har 4 stk. boder.
Om alle disse bodene faktisk tilhører denne seksjonen, er ikke verifisert, eller kontrollert av takstmannen.

Følgende ble opplyst i forrige prospekt:

Leiligheten har 4 boder.

2 boder i 1. etg.

En av disse bodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Den andre boden i 1. etg. var avstengt på befaringsdagen grunnet manglende brannsikkerhet.

En bod i kjeller på ca. 3 kvm.

En bod på loft. Denne er ikke besøkt da jeg ikke kunne finne denne.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 76 kvm.

S-ROM: 0 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oppdeling/bruksendring av 1. etg. er ikke byggemeldt eller godkjent.
Planløsning av kjeller er forandret i forhold til godkjente tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Entredør var på befaringsdagen ikke brann-klassifisert.

Fra fellesarealer i kjeller, er det ført plast vann-rør inn i leiligheten. Disse vil da bryte brannskille. Da bygget er fra en tid da det ble benyttet trebjelkelag, er det vanskelig å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet, men forholdet skal bemerkes i rapporten.

Til bod i oppgang, går det også plast-rør inn i denne boden. Det er gjort innvendige brannsikrings-tiltak, med montering av gips-plater under trappen.

Men det bemerkes at det er ført plast-rør i gjennom brannetting.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys, og utsynsforhold.

I kjeller er rømningsvei via dør til felles-kjeller, som ledes ut. Det bemerkes at denne døren er inne i dusjsonen, og den kun har en åpningsbredde på ca. 70 cm.

I tillegg er det vinduer i oppholdsrom. disse sitter i midler tid høyt oppe på veggen, og har begrenset mulighet for rømning.

Det er gitt ferdigattest for bruken av kjeller-etasje. På den godkjente planen var rømningsveien i det som var godkjent som kjellerstue.

Da badet er flyttet, er rømningsveien som nevnt, inne i dusjsonen. Om denne løsningen vil bli godkjent, er ikke vurdert i denne rapporten.

Dette bør kontrolleres nærmere med Plan- og Bygningsetaten.

Boligen har to stk. inngangsdører.

Begge dørene har en åpnings-bredde på ca. 70 cm.

Dette er ikke i henhold til krav for adkomst til en boenhet, hvor dør skal ha en åpningsbredde på min. 86 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Rune Kristiansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	303		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Reichweins gate 8 C

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt. Selger har ikke inngående kjennskap til boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent for oppdraget er Claims Links AS. Salget er et deknings-salg.	Gjennomgått		Nei
Rapporter		Rapport fra Solum AS, datert, 04.06.2024. Rapport fra Kaph Entreprenør AS datert 26.08.2023.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	23.04.2025	Rapporten er oppdatert med opplysninger om ny entredør i 1. etg. Denne ble montert etter min befaring.

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regner som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Forutsetninger

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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Salget blir utført som et deknings-salg.
Oppdragsgiver er Clims Link AS.

Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250030	
Selger 1 navn	
Claims Link v/ Adv. Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Reichweins gate 8C	
Poststed	Postnr
OSLO	0254
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
xxx	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1006250030

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper, som har overtatt boligen som ledd i en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Det er fremlagt et skadehefte med dokumenter som alle interessenter må sette seg grundig inn i. Selger har ingen kunnskap om eiendommen utover vedlagt skadehefte, og oppfordrer alle interessenter til en grundig gjennomgang av skadehefte og bolig, gjerne og helst i samråd med fagkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

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 nedstigende 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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 1006250030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04d 3bba7bd22bff7c34cc	04.04.2025 20:09:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250030

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

Dokumentsamling til salgsoppgave

Reichweins gate 8 C, 0254 Oslo Seksjon 10

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Kjelleren er ikke seksjonert på seksjonen, men er privatrettslig å regne som fellesareal. Tidligere eier av seksjon 10 har kjøpt arealet fra sameie. Videre dialog rundt reseksjonering må tas direkte med sameie/styret. De har antydnet at det kan bli aktuelt å sette forutsetninger for en reseksjonering.

Det anbefales alle interessenter å ta en gjennomgang av byggesaken tilknyttet leiligheten. Spesielt, men ikke begrenset til, saksnummer 202119973

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport og egenerklæring fra tidligere salg
2. Skaderapport, KAPH, 26.08.2023
3. Tilstandsrapport, takstmann Morten Johan Landmark, 29.01.2020
4. PBE, 14.11.2023
5. Befaringsrapport, OASA, 12.01.2024
6. PBE, 15.02.2024
7. Reklamasjonsrapport, takstmann Olav Solholm, 04.06.2024
8. E-postdialog, 2023
9. Faktura – oppgradering av bod i trapperom 1.etg
10. Ekstraordinær generalforsamling, 06.02.2025
11. E-post fra styret, 01.03.2025
12. Årsregnskap 2024, inkl rutiner for brannsikkerhet
13. Vedtekter sameie
14. Fuktrapport (oversendt fra styret i Sameie)
15. E-post fra styret, 04.03.2025
16. Årsmøteprotokoll 2025
17. E-poster fra styret

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	HJ57594-001
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF Norway / Tonje Elen Knoph
Kunde / Forsikringstaker	[REDACTED] Reischweins Gate 8B 0254 OSLO
Skadestedets adresse	Reichweins Gate 8B 0254 Oslo
Kontaktperson	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Skadedato	01.08.2023
Besiktigelsesdato	26.08.2023
	

Rapporten er basert på		
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video	☐ Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
André Winther-Hamza	Inspektør	99540263	andre.hamza@kaph-entreprenor.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:
André Winther-Hamza
99540263
Kaph Entreprenør AS

Side: 2 (10)
Skadenummer: HJ57594-001
Arbeidsnummer: 2335163
Rapport opprettet: 26.08.2023

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighet		1950	Kjelleren er renovert/bygget ut i 2022

Øvrig informasjon om objektet

--

Beskrivelse av skadet løse

Objekt	Verdi
--------	-------

Planskisse



Det er ingen innvendige konstruksjonsmessige følgeskader å dokumentere så planskisse er ikke medtatt i rapporten.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
-----	--------	--------	--------	----------------	------	------	-----	-------------------

Årsak til skade

Type skade	☒ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning ☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:							
Installasjon	H. Vanninnt. utenfra gjennom grunn		Kilde I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann			Årsak J. Drenering		

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det forekommer lekkasje fra grunnmuren i kjeller, kjellerveggen er tilstøtende nabo-bakgård. FT forteller at de kan høre vann sildre når det regner og det er snakk om mengder som tilsier at noe er galt i forhold til utenomhus drenering. Det er ikke mulig å konkretisere hva som er galt men i og med at FT sier de kan høre vannet renne så mistenker jeg at vannet fra takrennen ikke ledes vekk effektivt.

Plattingen i nabo-bakgården burde rives og opprette ny mer effektiv drenering/vannføring fra stedet. FT forteller videre at det er en del sølv/skjeggkre som har begynt å vise seg i leiligheten - naturlig å se dette oppstå når det er snakk om en slik lekkasje fra utvendig grunn.

det er enkle konstruksjonsmessige følgeskader i form av terskler, gulvlistor innendørs som må byttes. innerveggen i kjeller hvor vannet kommer fra er utlektet med noe form for plattemateriale jeg ikke kan se hva er. virker vannfast.



nabobakgården - platting og takrenne.

Når oppstod skadenSkadedato korrekt: ☒ Ja ☐ NeiTidligere eller utviklet skade: ☐ Ja ☐ Nei**Mulig regress?****Anbefalte tiltak for å hindre senere skader**

Vennligst se skadeårsak i denne rapporten.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Vennligst se skadeårsak i denne rapporten.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Jeg estimerer en total kost for utbedring av skadeårsak og følgeskade til å ende opp på ca 70.000,- ink. mva.
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☐ Ja ☒ Nei

Igangsatt arbeid

Det er ingen igangsatte arbeid.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Merk, soverom også i kjeller.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%

Annen info: Det foreligger ingen avtale m. FT

Oppsummering

Jeg har ingenting å tilføye denne rapporten ut over hva jeg har rapportert.

Bilder av stedet



FT har måttet legge ut håndklær - disse er gjennomvåte.

			Jeg er usikker på platematerialet i vegg, ikke gips, MDF .. mulig litex?
			Oversiktsbilde kjeller - gulvet er flislagt og er derfor ikke fuktskadet.
			FT har tatt bilde av bakgården som ligger på andre siden av kjellerveggen.

			Oversiktsbilde kjeller - gulvet er flislagt og er derfor ikke fuktskadet.
			Terskel har ligget i vann.
			saltutslag langs pipeløpet i kjeller.



Utvendig - platting m. trapp i nabo
bakgården. Murveggen er tilstøtende
i overkant av kjellerveggen.



Utvendig - platting m. trapp i nabo
bakgården. Murveggen er tilstøtende
i overkant av kjellerveggen.



Utvendig - platting m. trapp i nabo
bakgården. Murveggen er tilstøtende
i overkant av kjellerveggen.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
André Winther-Hamza
99540263
Kaph Entreprenør AS

Side: 10 (10)
Skadenummer: HJ57594-001
Arbeidsnummer: 2335163
Rapport opprettet: 26.08.2023

Besiktigelsen ble gjennomført av:

André Winther-Hamza
99540263
andre.hamza@kaph-entreprenor.no
Kaph Entreprenør AS

KAPH Entreprenør As, Maskinveien 28, 4033 Stavanger
Org . Nr. 914949149 , Telefon 96097777

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: Gnr 209: Bnr 303
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Reichweinsgate 8, 0254 OSLO



Dato befaring: 28.01.2020
Utskriftsdato: 29.01.2020
Oppdrag nr: 2020031

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Nortakst AS
Grindåkervegen 110, 1929 AULI
Telefon: 909 42 075

Sertifisert takstmann:
Morten Johan Landmark
Telefon: 948 16 471
E-post: morten@nortakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8e597d88-7447-4be0-bcb2-9df46f79c23f>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Undertegnede er rekvirert av sameie for en tilstandsvurdering av kjellerrom med tanke på en ombygging til leilighet.

Konklusjon tilstand

Som det fremgår av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

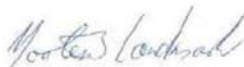
Bygningenes alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Ved omgjøring til bolig vil dagens forskriftskrav være gjeldende

Før et evt salg/kjøp bør det innhentes opplysninger fra kommunen, eller rådgivende firma for opplysninger om prosjektet er gjennomførbart.

Kostnader for ansvar og prosjektering kan havne i størrelsesorden +/- kr 200.000,-

AULI, 29.01.2020



Morten Johan Landmark
Telefon: 948 16 471

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sameiet Reichweinsgate 8
Takstmann:	Morten Johan Landmark
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.01.2020. [Redacted] - Morten Johan Landmark, Tfn. Tlf. 948 16 471

Eiendomsopplysninger	
Bebyggelsen:	Uinnredet kjeller under eksisterende boligblokk/bygård fra slutten av 1880 tallet.
Andre forhold:	Ved ombygging til bolig kreves det en omfattende søknadsprosess jfr gjeldende byggeforskrifter (Byggt teknisk forskrift 2017) § 2-1. Dokumentasjon for oppfyllelse av krav. Generelt Omfanget av dokumentasjonen for prosjektering og utførelse må tilpasses det enkelte byggeprosjektet. Omfanget avhenger først og fremst av type byggverk, kompleksitet og risiko. Ansvarlig prosjekterende og utførende foretak må innenfor sine ansvarsområder utarbeide nødvendig dokumentasjon i tiltaket for å vise at kravene som er gitt i byggt teknisk forskrift er ivaretatt i det ferdige byggverket, jf. plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12. Dokumentasjonen må være tilstrekkelig som grunnlag for uavhengig kontroll og tilsyn. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) Fjerde del: Byggesaksdel Kapittel 20. Søknadsplikt § 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a c) fasadeendring d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a Siden omgjøringen skal foregå under eksisterende boliger vil tiltaket få betegnelse stor kompleksitet og vaskelighetsgrad. Brann og rørlegger vil havne i tiltaksklasse 3. Bygning generelt i tiltaksklasse 2 eller 3 Foretakene som erklærer ansvar for prosjektering må ha en utdanning tilsvarende D) bachelorgrad i ingeniørutdanning, høgskolegrad eller tilsvarende grad med 180 studiepoeng, eller tilsvarende i tiltaksklasse 2 E) mastergrad i ingeniørutdanning eller arkitektur, sivilarkitekt, sivilingeniør, eller tilsvarende grad med 300 studiepoeng, eller tilsvarende, i tiltaksklasse 3

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 209 Bnr: 303
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Reichweinsgate 8, 0254 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier					
Infoland.no					

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

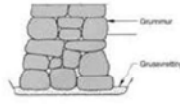
Bygningsdata	
Byggeår:	1894 Kilde: Ambita infoland

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	74	50		50	Kjeller rom
1. etasje					
2. etasje					
3. etasje					
4. etasje					
5. etasje					
Sum bygning:	74	50	0	50	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Boligblokk

Direkte fundamentering - Boligblokk		
Beskrivelse:	Normalt i perioden mellom 1850 og 1920 var enten en steinavretting eller grusavretting rett på grøftebunnen.	
 Fig. 101 Fundament og grunnretting	Typisk grunnmur fra perioden 1850-1920.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke kjent hva slags grunn det er under fundament og gulv. F.eks Radonholdig fjell, alunskifer mm.	TG: 3 

Gulv på grunn - Boligblokk		
Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved etablering av leilighet må nåværende gulv fjernes før etablering av nytt gulv med isolasjon, fukt og radonsperre.	TG: 3 

Vegger mot grunn - Boligblokk		
Beskrivelse:	Nedre del av grunnmuren er tørrmurt stein. Delvis spekket. (Mørtel er lagt mellom steinene) dels pusset i ettertid. Øvre del er av teglstein murt i forband. Dels pusset. Utsparinger til vindushull murt i gjenn med lecablokker.	
		

Matrikkel: Gnr 209: Bnr 303
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Adresse: Reichweinsgate 8, 0254 OSLO

Nortakst AS
 Grindåkervegen 110, 1929 AULI
 Telefon: 909 42 075



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige sprekker i muren. Muren virker å være stabil. For innredning må muren rehabiliteres og isoleres.	TG: 2
---------------------------------------	--	-----------

Drenering - Boligblokk

Beskrivelse:	Ukjent	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved etablering av leilighet må dreneringen kontrolleres/etableres. Merker etter fuktinnsig på vegger	TG: 3

Frittstående dekker - Boligblokk

Beskrivelse:	Bjelkelag av tre med stubbloftsbord. Isolering ukjent. Opprinnelig ble det benyttet leire. Ingen synlige tegn til råtne	
	Bjelkelag av tre med stubbloftsbord	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved ominnredning kommer det krav til blant annet lyd, brann og bæreevne.	TG: 2

SIV ARK MNAL INGE LØDNER
Grini Mølle
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202019973 - 18 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 14.11.2023
Adresse:	REICHWEINS GATE 8C [REDACTED]	Eiendom: 209/303/0/0	Søker: SIV ARK MNAL INGE LØDNER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Bruksendring	

Behov for redegjørelse og varsel om tilbaketrekking av ferdigattest - Reichweins gate 8 C

Plan- og bygningsetaten har mottatt merknader på at tiltaket ikke er utført i tråd med krav og bestemmelser i Plan- og bygningsloven, vi ber om at merknadene besvares, og varsler samtidig at vi vil vurdere å trekke tilbake ferdigattest som er gitt i saken.

Beskrivelse av forhold

Plan- og bygningsetaten ga ferdigattest til tiltak som omhandler bruksendring av kjeller til del av overliggende leilighet den 27.06.2022. Vi har nå mottatt merknader i saken fra Reichweinsgate 8 Sameiet om at tiltaket blant annet ikke tilfredstiller krav til fuktsikring.

Vi ber om at merknadene besvares.

Begrunnelse for varselet

Vi vurderer å trekke tilbake ferdigattesten. Dersom tiltaket ikke er utført i tråd med gjeldende tekniske krav, vil forutsetningene for ferdigattest ikke være til stede. Ferdigattest kan derfor være gitt på feil grunnlag.



Dere kan uttale deg innen 01.12.2023.

Hvis dere mener at det ikke er grunn til å trekke ferdigattesten, eller at vi mangler viktig dokumentasjon, kan dere sende oss en uttalelse med redegjørelse og dokumentasjon.

Fristen for å sende oss en uttalelse er 01.12.2023.

Anvendt regelverk

- Plan- og bygningsetatens plikt til å varsle om tilbaketrekking av den ferdigattesten fremgår av forvaltningsloven § 16.
- Plan- og bygningsetatens grunnlag for å trekke tilbake den ferdigattesten fremgår av plan- og bygningsloven § 21-10 og forvaltningsloven § 35 1. ledd, bokstav c.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 93863425 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Vedlegg i sak 202019973-18				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Behov for redegjørelse og varsel om tilbaketrekking av ferdigatt (Dette dokument)			1_Behov for redegjørelse og varsel om tilbaketrekking av ferdigatt
2	E-Postmelding	SAMEIET REICHWEINSGATE 8	11.10.2023	2_E-Postmelding

3	E-Postmelding	SAMEIET REICHWEINSGATE 8	06.10.2023	3_E-Postmelding
4	Automatisk e-postmelding	Reichweinsgate 8 Sameiet	11.10.2023	4_Automatisk e-postmelding
5	E-Postmelding	Reichweinsgate 8 Sameiet	29.09.2023	5_E-Postmelding
6	Tilstandsrapport kjeller Reichweinsgate 8 0254 Oslo	Reichweinsgate 8 Sameiet	29.09.2023	6_Tilstandsrapport kjeller Reichweinsgate 8 0254 Oslo

Kopi til:



SAMEIET REICHWEINSGATE 8, c/o Vangdal Regnskap AS Parkveien 60, 0254 OSLO



OASA

Byggrådgivning

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: 6117
Saksnummer: E2056749
Eier/adresse: Reichweinsgate 8, 0254 OSLO
Oppdragsgiver: Claims Link



Rapport: 10.01.2024
Besiktiget: 12.12.2023

Telefon: 335 09 757
E-post: kontakt@oasa.no

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Undertegnede er rekvirert for besiktigelse og gjennomgang av kjøpers reklamasjonskrav knyttet til vanninntrengning i kjeller.

Taksten som følger er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt på besiktigelsen, samt egne observasjoner. I tillegg har informasjon gitt i følgende dokumenter vært tilgjengelig.

MOTTATT DOKUMENTASJON

- Tilstandsrapport utarbeidet fra Nortakst AS ved Johan Landmark
- 26.08.2023 Skaderapport fra Kaph Entreprenør AS ved André Winther-Hamza
- 30.11.2023 Redegjørelse fra ansvarlig søker Inge Lødner
- Bildedokumentasjon fra oppbyggingsarbeider av underetasjen

ENKEL BESKRIVELSE AV BYGGET

Bygård fra slutten av 1880 tallet. Grunnmur av tørrstabelt stein delvis spekket og pusset i ettertid. Den øvre delen av grunnmuren er av teglstein murt i forband. Øvrige konstruksjoner av murt teglstein med utvendige murpuss. Takkonstruksjon av typen saltak og pulttak, tekket med takstein. Leiligheten har bad og soverom i kjeller som er bygget om fra råkjeller i 2022.



VANNINNTRENGNING KJELLER

Huseier har etter uværet «Hans» oppdaget vanninntrengning i kjellerdelen. Leiligheten fremstår som pent og nytt, med tidsriktige materialer og av god kvalitet i utførelse. I underetasjen er det 2 soverom, bad og kjellerstue.



Et utsnitt fra situasjonskartet viser leiligheten i oransje. Pilen viser stedet der vanninntrengningen inntreffer ved større nedbør.



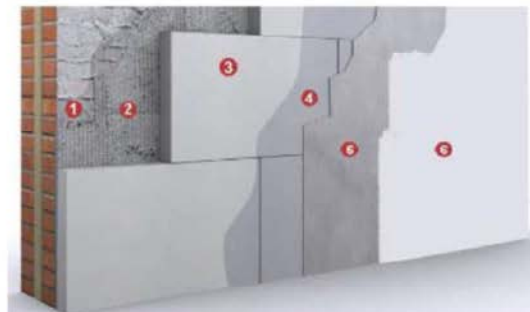
Mindre konstruksjonsmessige følgeskader på terskler og gulvlister er å observere ved befaring. Badet fremstår som upåvirket av vanninntrengningen.



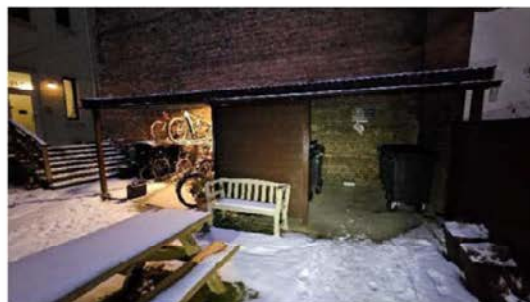
Ytterveggen mot nabogården der vannet kommer fra er utforet innvendig med et uorganisk platemateriale som heter Skamowall. Veggene er pusset med en dampåpent armert fiberpuss og malt.



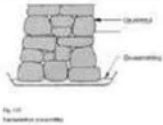
Skamowall er et tysk produkt som er diffusionsåpent og godt egnet til bruk på gamle kjellervegger som er fuktutsatt. Platematerialet av kalsiumsilikat er bestandig mot muggsopp.



Bildet viser bakgården til naboen. Det er bygget et takoverbygg for sykler og søppelkasser mot kjellerveggen til leiligheten. Innerst er det en utvendig tretrapp som fører til en egen oppgang i denne gården. Et taknedløp med utkast til terreng tilfører området ved trappen mye vann ved større nedbør.



Det foreligger en tilstandsrapport fra Nordtakst AS ved Johan Landmark fra januar 2020. Denne ble utarbeidet for sameiet i forbindelse med planlegging av ombygging fra råkjeller til boligrom.

Direkte fundamentering - Boligblokk		
Beskrivelse:	Normalt i perioden mellom 1850 og 1920 var enten en steinavretting eller grusavretting rett på grøftebunnen.	
	Typisk grunnmur fra perioden 1850-1920.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke kjent hva slags grunn det er under fundament og gulv. F.eks Radonholdig fjell, alunskifer mm.	TG: 3 

Gulv på grunn - Boligblokk		
Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved etablering av leilighet må nåværende gulv fjernes før etablering av nytt gulv med isolasjon, fukt og radonsperre.	TG: 3 

Vegger mot grunn - Boligblokk		
Beskrivelse:	Nedre del av grunnmuren er tørmurt stein. Delvis spekket. (Mørtel er lagt mellom steinene) dels pusset i ettertid. Øvre del er av teglstein murt i forband. Dels pusset. Utsparinger til vindushull murt i gjenn med lecablokker.	
		

Drenering - Boligblokk		
Beskrivelse:	Ukjent	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved etablering av leilighet må dreneringen kontrolleres/etableres. Merker etter fuktinnsig på vegger	TG: 3 

Tilstandsrapporten anbefaler at ved etablering av leilighet må nåværende gulv fjernes før etablering av nytt gulv med isolasjon, fukt og radonsperre. Bildedokumentasjon viser at dette er gjort. Videre omtaler tilstandsrapporten dreneringen og gir TG3. Det står at ved etablering av leilighet må dreneringen etableres/kontrolleres og at det er merker etter fuktinnsig på vegger. Undertegnede kan ikke se at det er gjort noe med utvendig dreneringen i naboens bakgård. Noe fuktinnsig og kapillært oppsug i en råkjeller fra slutten av 1880 tallet er ikke unormalt. Grunnmuren er av naturstein som er relativt drenerende, videre er det under støpt gulv etablert et sjikt med pukk som er kapillærbrytende.

Undertegnede er mye enig i de vurderinger som fremkommer i skriv fra ansvarlig søker. Vannmengder som oppstår ifm. et ekstremvær vil kunne medføre overbelastninger på overvann, nedløp og dreneringer.

KONKLUSJON

Leiligheten er utvidet med 2 soverom og bad i en gammel råkjeller med grunnmurer fra slutten av 1880 tallet. Ombyggingen var ferdig i 2022. Det har vært vanninnsig etter uværet «Hans» som har som resultat i mindre følgeskader på terskler og gulvlister. Taknedløpet ved inngangen til oppgangen tilfører mye vann i området der huseier opplever innsig i leiligheten. Vannet kommer fra nabobyggets tak og gårdsrom.

UTBEDRING

Med bakgrunn av ovennevnte anbefaler undertegnede en utbedring som består av å demontere trappen ved inngangen midlertidig. Taknedløpet forlenges og føres i bakken til et sluk i bakgården. Hellene tas opp og bakken planeres med fall fra veggen. Hellene og trappen tilbakeføres. Det må undersøkes om det er Nabogårdens sameie som må ta kostnaden med å ikke tilføre mere vann enn nødvendig mot veggen til leiligheten.

Dette er tiltak som normalt sett knytter seg til sameiets ansvar.

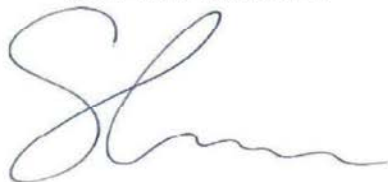
Utbedringskostnader tilknyttet utbedringen av overvann beregnes til totalt: **kr 67.100.- eks. mva.**

Øvre Eiker 11.01.2024



David Strubreiter
david@oasa.no
Mob: 476 21 717

Øvre Eiker 12.01.2024



Sondre Hansson
sondre@oasa.no
Mob: 918 68 772



Reichweinsgate 8 Sameiet

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202019973 - 20 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 15.02.2024
Adresse:	REICHWEINS GATE 8C	Eiendom:	209/303/0/0
Tiltakshaver:	[REDACTED]	Søker:	SIV ARK MNAL INGE LØDNER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tilbaketrekking av varsel og tilbakemelding på spørsmål om rehabilitering av mur - Reichweins gate 8 C

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelse fra Styret i Reichweins gate 8, mottatt 29.09.2023, kommunens varsel om tilbaketrekking av ferdigattest, datert 14.11.2023 og svar fra ansvarlig søker datert 01.12.2023.

Henvendelse fra sameiet

Sameiet skriver at de i forkant av bruksendringen, fikk laget en rapport der takstmann påpekte blant annet at dreneringen måtte kontrolleres/etableres i forbindelse med etablering av kjellerleilighet og at det var synlige sprekker i muren som måtte rehabiliteres.

Sameiet påpeker at de som bygget ut ikke har rehabilitert muren utvendig, slik at vann fortsatt kommer inn gjennom hull.

På denne bakgrunnen har Plan- og bygningsetaten varslet tilbaketrekking av ferdigattest og bedt om en redegjørelse fra ansvarlig søker.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Svar på henvendelse fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker svarer at hverken tiltakshaver eller utførende observerte fukt eller spor av vanninntrengning under arbeidene med innredningen som skulle tilsi omfattende utvendig dreneringstiltak. Det var heller ikke vært registrert fukt eller vanninntrengning i det året tiltakshaver selv bodde i leiligheten før salg.

Det var en hendelse med fukt høsten 2022, men dette oppsto ikke på bakgrunn av manglende drenering. Årsaken da var at det ved kraftig regn kom vann på kjellergulvet ledet inn via pipen, grunnet manglende pipehatt.

Etter ekstremværet «Hans» 7. til 9. august 2023 ble kjelleren oversvømt. Det ble oppdaget tydelige dype fuger i overgangen mellom teglsteinen i veggen og gårdsroms-belegning i tilliggende nabogårdsrom (gnr./bnr. 209/121). I overgangen mellom eiendommene er det mye vann som flommer over og tar seg ned langs veggen.

Det er søkers oppfattelse at vanninntrengningen ikke skyldes neglekt fra prosjekterende eller utførende, men er et resultat av 1) en usannsynlig mengde nedbør på kort tid og 2) manglende vedlikehold av bygningens fasade mot gårdsrommet i gnr/bnr 209/121.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten påpeker at det ved styrtregn kan være at det oppstår skader selv der et tiltak er prosjektert og utført i tråd med dagens lover og regler.

Det er heller ikke klart for etaten at utbedring av byggverkets drenering nødvendigvis utløses av at man bruksendrer en mindre del av kjeller. Det er ikke slik at all vannhåndtering på en eiendom som helhet må utbedres og vurderes på nytt ved denne type tiltak. Tiltakshaver for kjellertiltaket blir dermed heller ikke nødvendigvis ansvarlig for manglende vedlike på byggverket gjennom mange år.

Vi kan ikke utelukke at det er skjedd feil, men viser til at det i søknaden er erklært tilfredsstillende ansvar for prosjektering og utførelse av tiltaket. Vi viser til ansvarsrettsystemet og legger med det til grunn at tiltaket er prosjektert og utført i tråd med alle relevante tekniske krav.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er åpenbart at det er skjedd feil i denne saken og dermed at det er grunnlag for å forfølge den offentligrettslige siden av saken ytterligere.

Vi vil ikke forfølge varsel om tilbaketrekking av ferdigattest.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:

SIV ARK MNAL INGE LØDNER, Grini Mølle, 1359 EIKSMARKA

A solid black rectangular redaction box covering the text below the recipient's name.



Reklamasjonsrapport:

Skadested : Reichweins gate 8C, 0254 Oslo
Gnr/Bnr/Kommune : 209/303/030
Seksjonsnummer : 10
Oppdrag mottatt : 20/03/2024
Befaring dato : 24/04/2024
Rapport dato : 04/06/2024
Takstmann : Olav Solholm

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn:

Ny eier har etter overtagelse fremmet reklamasjon overfor selger, i forbindelse med kjøp av eiendommen.

Mandat:

1. Å gå igjennom byggesaksmappe og vurdere lovlighet av leiligheten.
2. Å befare leilighetene og vurdere leilighetens tilstand opp mot godkjent byggesak ifb. med utbygging av kjeller.
3. Å vurdere fuktproblematikk i kjeller.
4. Oppsprekking i vegger i 1 etg.

Mottatte dokumenter:

Salgsoppgave
Dokumenter tilgjengelige i kommunalt saksinnnsyn
Seksjoneringsdokumenter
Rapport OASA

datert: 10/01/2024

1. Vurdering av lovlighet:

Denne boligen (seksjon nummer 10) ble kjøpt av dagens eiere i august 2023.

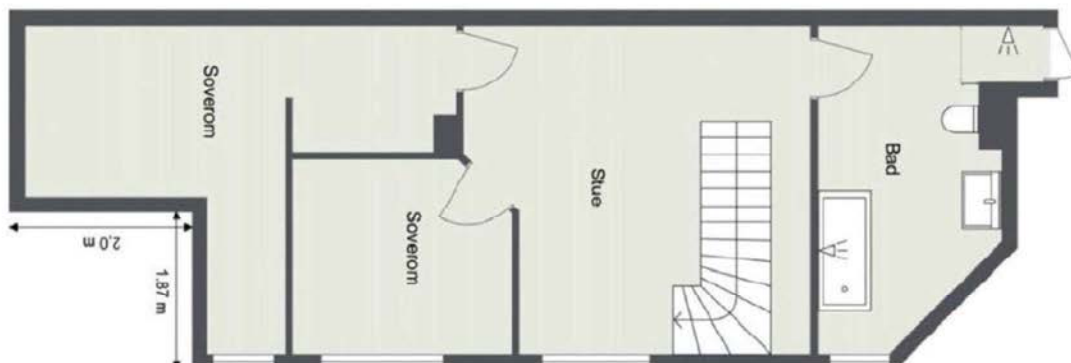
Boligen er beliggende i 1 etg og kjeller i en tidstypisk murgård fra 1894.

Plantegning som var endel av salgsoppgaven, viser følgende situasjon:

1 etg:



Kjeller:



Ifølge salgsoppgaven inneholder boligen følgende rominndeling:

1. etasje:

BRA 30 kvm, p-rom 30 kvm

Entré, bad, stue/kjøkken og soverom/omkleddningsrom.

Underetasje:

BRA 47 kvm, p-rom 47 kvm

Stue, to soverom og bad.

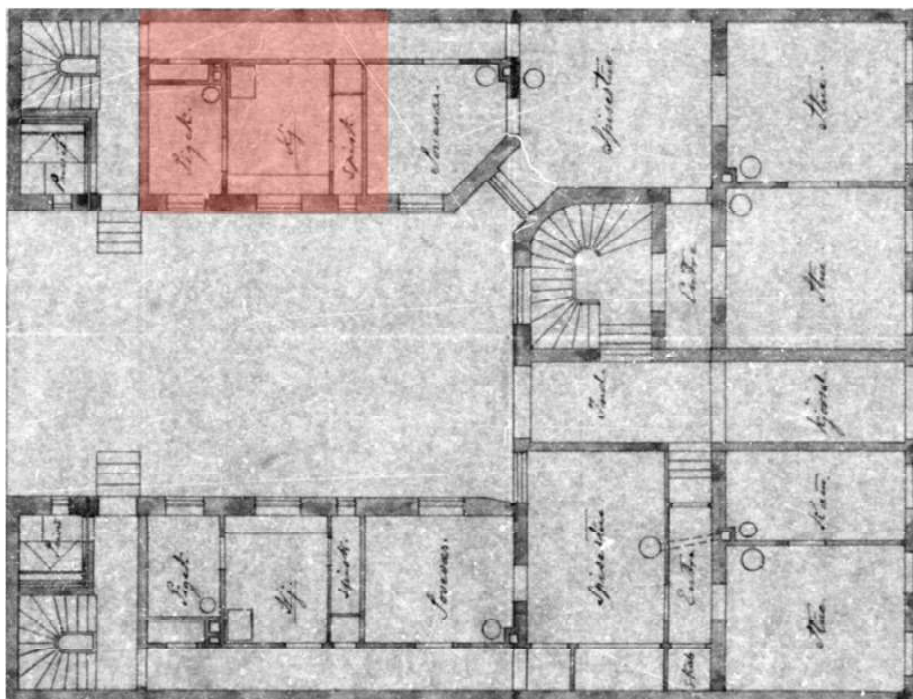
Sum bolig: BRA 77 kvm, p-rom 77 kvm.

Historikk:

Under går jeg igjennom historikken for det arealet som idag omfattes av seksjon nummer 10:

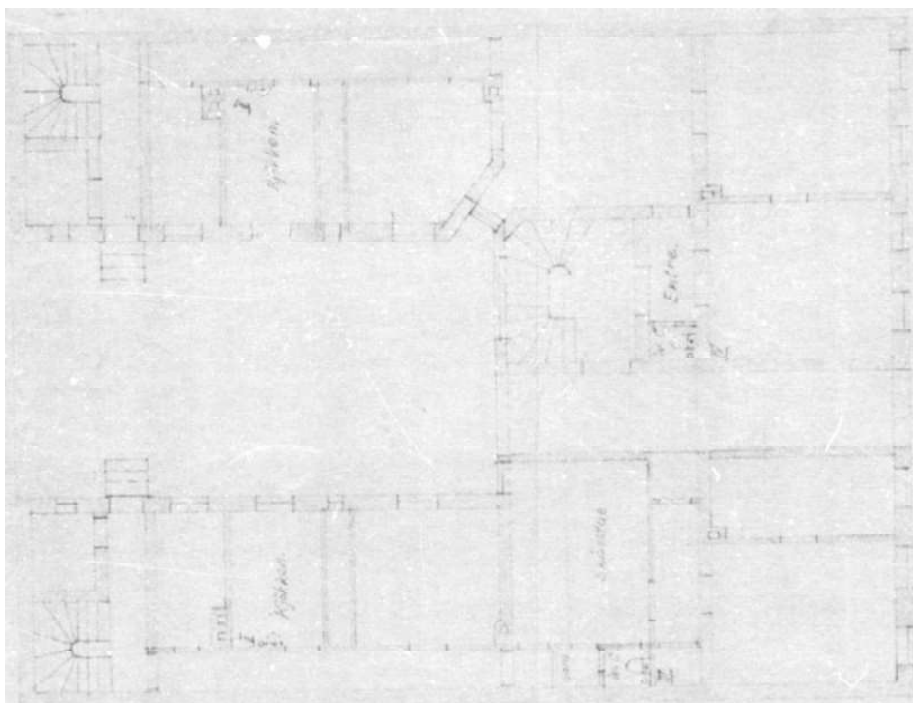
Bygården ble oppført i 1893.

Plantegning fra den gang vider følgende situasjon:



Arealet som idag omfattes av 1 etg i SNR10 er på tegningen over merket rødt. Som man kan se, så var 1 etg bestående av 2 større leiligheter ved byggeår.

I 1955 ble det søkt om innredning av WC. Plantegning innsendt i denne forbindelse viser følgende situasjon:



Også på dette tidspunktet viser plantegning at 1 etg. var bestående av 2 større leiligheter.

Jeg finner ingen byggesaker i kommunale arkiver som gjelder oppdeling av leiligheten i 1 etg.

Av tilgjengelig informasjon i bygningsarkivene, kan vi altså legge til grunn at de to leilighetene i 1 etg ble oppdelt til fire leiligheter et sted mellom 1955 og 1976. Dette baserer jeg på at leiligheten i 1 etg. ble oppdelt ved reseksjonering i 1976. Se lengre ned i rapporten.

Det finnes heller ikke søkbare folketellinger etter 1954, så det gjøres ikke ytterligere undersøkelser i disse arkivene.

Jeg vurderer ikke naboileiligheten (vegg i vegg) i denne omgang, men bemerker at saksbehandling kan lede frem til at disse to leilighetene må søkes samlet ettersom det er snakk om en oppdeling av bruksenhet.

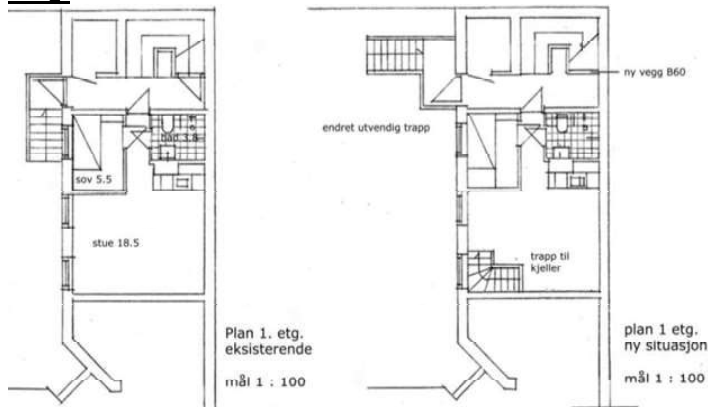
Oppdeling av bruksenhet er å anse som søknadspliktige tiltak også etter eldre bygningslov.

Leiligheter i 1 etg. er etter dette ulovlig oppdelt.

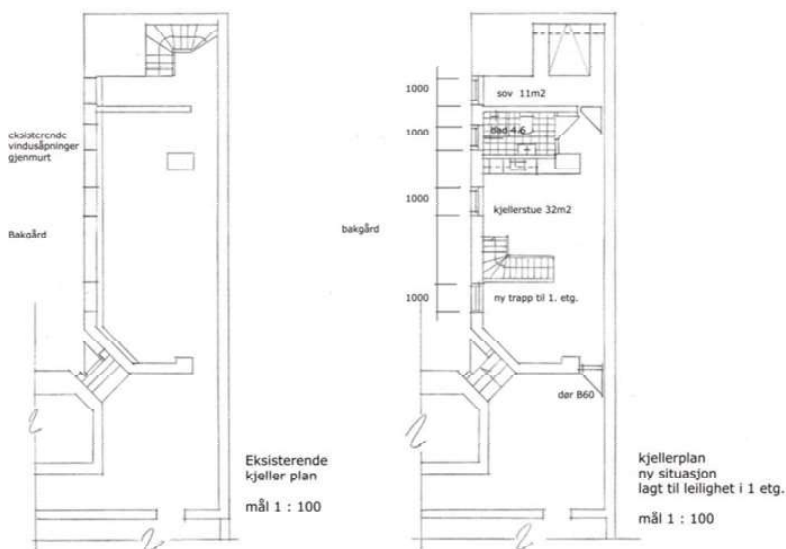
I 2020 ble det søkt om å innlemme kjellerareale under leiligheten//SNR10. Det ble gitt tillatelse til tiltaket 06/01/2021, og tiltaket ble avsluttet med ferdigattest 27/06/2022.

Tegninger innsendt ifb. med søknad om rammetillatelse, viser eksisterende situasjon på søknadstidspunktet:

1 etg:



Kjeller:



Derimot, så ble det ikke sendt sist godkjente tegninger, som meg bekjent, er normal praksis i byggesaksbehandling. Det ble heller ikke etterspurt i forbindelse med saksbehandling.

Konklusjon oppdeling av leilighet og senere utvidelse:

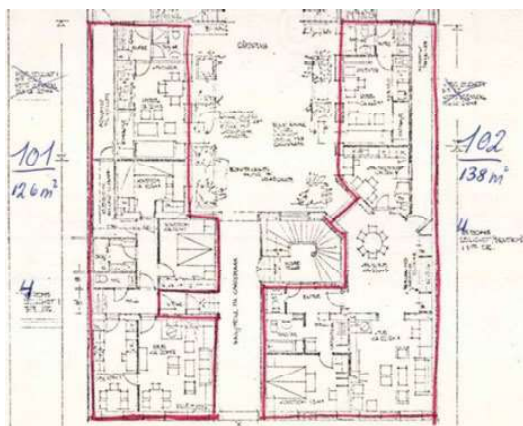
Det finnes ingen saker i det kommunale byggesaksarkivet som omhandler oppdeling av boenhet i 1 etg. Det er etter dette foretatt en ulovlig oppdeling iht. plan og bygningslov.

Tillatelse til utvidelse i 2020 ble gitt feil grunnlag ettersom leiligheten som ble søkt utvidet ikke var godkjent.

Vedr. seksjonering:

20 januar 1976, så ble det søkt om seksjonering av eiendommen. 1 etg ble den gang seksjonert i to eierseksjoner:

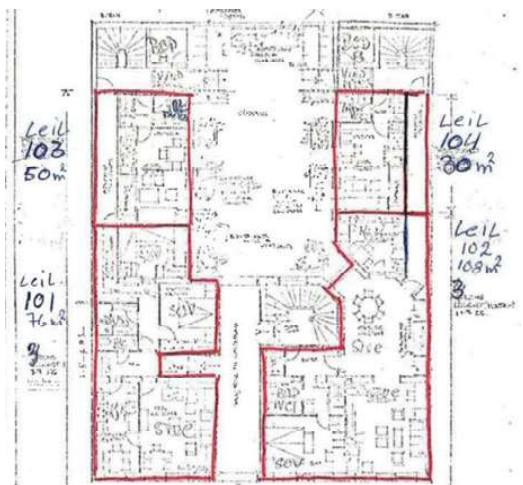
Seksjoneringstegning av 1 etg og fordelingsliste var som følger:



Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brt. areal kvm.
1	101	1	126
2	102	1	138
3	201	2	153
4	202	2	137
5	301	3	153
6	302	3	137
7	401	4	153
8	402	4	137

19 mai 1976, ble det søkt/begjært ytterligere seksjonering. 1 etg ble da delt opp i 4 leiligheter – SNR 1,2,9 og 10.

Seksjoneringstegning av 1 etg og fordelingsliste som ble sendt inn var som følger:



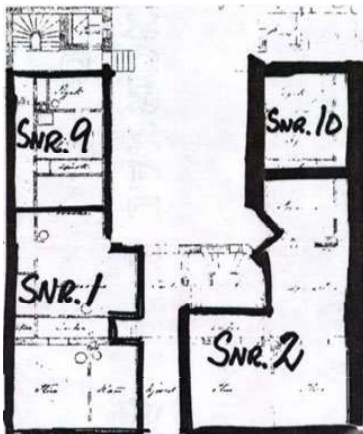
Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brt. areal kvm.
1	101	1	76
2	102	1	108
3	201	2	153
4	202	2	137
5	301	3	153
6	302	3	137
7	401	4	153
8	402	4	137
9	103	1	50
10	104	1	30

Av begjæringen kan man lese følgende:

Begjæring om ytterligere oppdeling av denne eiendom.

Seksjonene nr. 1 og 2 i begjæring av 20. januar 1976 består hver av en hovedleilighet på 3 rom og kjøkken, dusj og w.c., samt en hybelseksjon på 1 værelse. Hver av disse hyblene begjæres herved utskilt som egne seksjoner ifølge vedlagte korrigerte tegninger.

I 1983, ble eiendommen reseskjonert. I etg forble uforandret:



Seksj. nr.	Formål	Brt. areal kvm.
1	B (bolig)	76
2	B	108
3	B	153
4	B	137
5	B	153
6	B	84
7	B	153
8	B	137
9	B	50
10	B	30
11	B	53

På den tiden så var det ingen kobling mellom plan og bygningsloven og Eierseksjonsloven, noe som åpnet opp for at det var mulig å seksjonere bruksenheter som ikke nødvendigvis var godkjent oppdelt etter plan og bygningslov.

Dersom leiligheten skal godkjennes, så må det søkes om oppdeling av bruksenhet.

Uavhengig av når oppdelingen fant sted, så skal gjeldende regelverk legges til grunn for en søknad.

Gjeldende forskrift er TEK 17. I tillegg skal krav i areal og kommuneplan oppfylles.

Utgangspunktet er at kravene i TEK17 gjelder for «tiltak» som nevnt i plan og bygningsloven § 20B1, og det kan bare stilles krav til selve tiltaket, det vil si i den aktuelle saken, de deler av bygningen som bruksendres.

Om alle tekniske krav skal oppfylles og om dette skal skje i sin helhet, er imidlertid ikke løst direkte i loven. I forarbeidene til loven presiseres det at det bare er «relevante krav» som gjelder og som må oppfylles.

Etter departementets uttalelse vil en fornuftig forståelse av dette være at kravene bare gjelder for den delen eller funksjon som tiltaket omfatter. I vår byggesak kan det etter dette bare stilles krav til selve tiltaket, det vil si til de deler av 2 og 3 etg, som skal bruksendres.

Videre uttaler departementet at det bare er krav som er relevante som kan kreves oppfylte. Med «relevant» krav menes krav som har en effekt i byggverket i sin helhet.

For eksempel nevner departementet at å oppfylle energikrav til en vegg eller en del av en vegg kan ha svært liten effekt for byggverkets energieffektivitet, samtidig som det er dyrt å oppfylle fulle krav og kan ikke anses som relevant».

Det kan, etter dette, ikke stilles krav om oppgradering av bygningsdelene for de deler av bygningen som bruksendres (selv tiltaket) ettersom kravet ikke kan anses relevant (har ikke effekt på bygningen som helhet).

Vedr. energikrav:

Det må søkes unntak fra energikrav.

Vedr. arealformål:

Det er ikke i strid med gjeldende arealformål å etablere bolig på eiendommen. I plangrunnlaget stilles det imidlertid en rekke krav til søknader om etablering av bolig, blant annet krav om utearealer, parkering og støy.

Vedr. utearealer:

Kommuneplanen § 6.4 gir at: «Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.»

Det er umiddelbar nærhet til flere parker og grøntområder. Erfaringsmessig så vurderes dette som tilstrekkelig i indre by.

Krav til uteoppholdsarealer vurderes som ivaretatt.

Vedr. parkering:

Kommuneplanen § 6.7 gir at nødvendige arealer for oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i byggesaker. Gjeldende parkeringsnorm skal være retningsgivende.

Kommunen opplyser i tilsvarende saker jeg er kjent med at det ikke er krav om etablering om parkeringsplasser for bil for tiltaket som gjelder etablering av én ny boenhet, men at det bør dokumenteres til at tiltaket har tilgang til parkeringsplass for sykkel på eiendommen.

Eiendommen har areal i fellesarealer i kjeller og plass i bakgård til sykkelparkering. Dette må avklares og prosjekteres inn.

Krav til parkering vurderes som ivaretatt.

Vedr. støy:

[Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

Kommuneplanen stiller krav til at en bolig skal ha minimum en fasade som vender mot stille side og halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom som vender mot stille side.

Det skal i tillegg tilbys bruksmessig egnede private og felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense.

Med stille side menes det at alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstilt utenfor vinduer.

Iht. støykart ligger fasader mot gate i gul sone:



Leiligheten, slik den er utformet, oppfyller i utgangspunktet kravene i kommuneplanen vedr. plassering av soverom/oppholdsrom mot stille side.

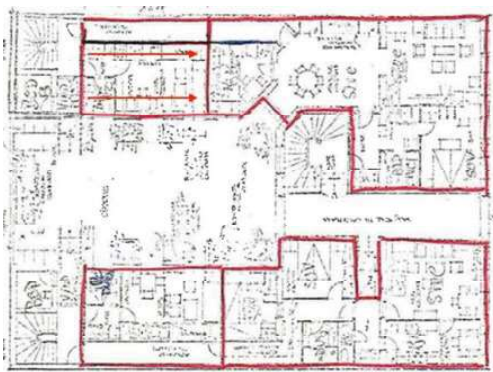
Vedr. brannsikkerhet:

Tiltaket er avhengig av at det utføres brannprosjektering/brannkonsept av ansvarlig foretak. Iht. [SAK10, så skal brannprosjektering i tiltaksklasse 2 underlegges uavhengig kontroll.](#)

Følgende avvik er registrert:

Ifb. med at bruksenheten (Den opprinnelige leiligheten) er delt opp er det etablert et nytt brannskille.

Brannskille er anvist med piler på tegningen under:



Dette må kontrolleres og ansvarsbelegges i byggesaken.

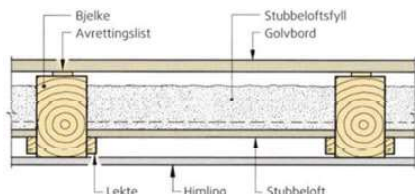
Bygården har etablert heldekkende brannvarslingsanlegg med overføring av varsling til brannvesen. Det legges til grunn at dette er fungerende – ikke behov for tiltak – Må kontrolleres

Vurdering av vtelser til brannmotstand for etasjeskille:

Etasjeskille oppfyller krav til brannmotstand som gjaldt på tidspunktet bygningen ble oppført.

Konstruksjon antas å ha brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60) i henhold til TEK 17, jamfør også Byggforsk detaljblad 720.315

Etasjeskille vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har, se [tabell 41](#).



Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [92.1]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Buscet himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/R 60)

Det legges til grunn at det ikke vil være behov for ytterligere tiltak.

Vedr. rømning fra leilighet:

Iht. [TEK17, § 11-13](#), skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17.

I lave byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 kan utgangen fra branncelle enten føre til sikkert sted, eller til rømningsvei som bare har én rømningsretning, forutsatt at hver branncelle har vinduer som er utformet og tilrettelagt for sikker rømning.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Rømningsvindu inntil 5 m over bakken kan benyttes uten ytterligere sikring med brannstige.

1 etg har vinduer som er ca 2 m over bakken. Kjeller har utgang fra vinduer i tillegg utgang til rømningsvei igjennom fellesarealer i kjeller. Krav til sikker rømning er ivaretatt.

Vedr. bad:

Det er krav om tilgjengelig bad/toalett jf. [TEK17 § 12-9](#).

Plan- og bygningsetaten vektlegger at planløsningen sikrer tilstrekkelig romstørrelse og størrelse på bad og toalett, selv om leiligheten i seg selv ikke utløser krav til universell utforming. Dette for at leiligheter skal kunne benyttes av flere brukergrupper og for hele livsløpet, og for at personer som for kortere eller lengre perioder blir avhengig av assistanse eller hjelp fortsatt har muligheten til å bo hjemme.

Leiligheten har bad som oppfyller tilgjengelighetskrav

Vedr. bod:

Krav om bod og oppbevaringsplass jf. TEK17 § 12-10 er relevant for tiltaket.

Leiligheten disponerer Leiligheten disponerer ifølge opplysninger i salgsoppgaven - 4 boder. 2 av bodene v/inngangsparti.

Krav til bod vurderes å være ivaretatt.

Vedr. krav til uavhengig kontroll av fuktsikring på bad:

Med mindre det finnes byggesaker som er blitt borte fra det kommunale byggesaksarkivet, så må det også legges til grunn at bad i 1 etg, aldri er/ble omsøkt.

For søknadspliktige våtrom i boliger stilles det krav til uavhengig kontroll av fuktsikring. Kontrollerende foretak skal kontrollere at løsninger og produkter som er benyttet er godkjente og at utførelse samsvarer med krav angitt i prosjektering og i godkjenning.

Det bør undersøkes om det er mulig å oppdrive dokumentasjon for utførelse, prosjekterte løsninger og produkter som er benyttet. Hvis ikke dette er mulig å oppdrive, så vil dette måtte behandles som et åpent avvik som skal rapporteres til kommunen. Når det gjelder bad i kjeller, så er dette allerede ansvarsbelagt i byggesaken fra 2020. Selv om ferdigattest trekkes, så vil disse arbeidene og ansvaret kunne videreføres i evt. ny byggesak.

Krav til dokumentasjon av løsninger, produkter og utførelse er uansett de samme.

Det legges til grunn at det stilles krav til uavhengig kontroll, hvor det må sendes inn avviksmelding for evt. manglende dokumentasjon, og at produkter og løsninger verifiseres så langt det lar seg gjøre. F.eks kan det foretas vanntest av gulv for å verifisere tetthetskontroll og evt. lokale utbedringer dersom kontrollen avdekker behov for dette.

Vedr. ventilasjon:

Jf. [TEK17 § 13-2](#), så stilles det krav til at boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på min 1,2 m³ pr time per m² gulvareal når boenheten er bebodd. Sett i sammenheng med energikrav i kap 14, og krav til termisk inneklima (§ 13-4), så vil dette normalt være balansert ventilasjonssystem med varmegjennvinning. Dette legges til grunn i kostnadsvurdering.

Konklusjon/oppsummering:

Det vurderes at leiligheten vil kunne godkjennes. Det gis normalt fravik/unntak fra energikrav i denne type bygg, men øvrige krav som er listet opp i denne rapporten kommer til anvendelse. Det vil alltid være mulig å dispensasjon, men mine vurderinger baserer seg på erfaring fra tilsvarende saker i indre by i Oslo, legges derfor til grunn i som nødvendige tiltak i nedenstående kalkyle.

Tiltaket må ansvarsbelegges med ansvarlige foretak for:

Brannprosjektering på konseptnivå	tiltaksklasse 2
Uavhengig kontroll av brannkonsept	tiltaksklasse 3
Bygningsmessige arbeider, herunder bad.	tiltaksklasse 2
Rørleggerarbeider	tiltaksklasse 2
Uavhengig kontroll av fuktsikring	tiltaksklasse 2
Arkitekturprosjektering	tiltaksklasse 2
Ansvarlig søker	tiltaksklasse 2

Jeg har ikke gjort undersøkelser ift. de ansvarlige foretakene som har erklært ansvar i byggesaken fra 2020, ei heller om ansvarlig søker/arkitekt kan påta seg rollen med å søke om ettergodkjenning av leiligheten. Kalkyle under baserer seg på at nytt foretak gjennomfører søknadsprosess. Det legges videre til grunn at de arbeider og ansvar med dette ifb. med utvidelse av leilighet til kjeller kan videreføres i nytt tiltak.

Kostnadsvurdering/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Prosjektering og etablering av balansert ventilasjonssystem med tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekk på kjøkken og våtrom, inkl bygningsmessige arbeider.	rs	1	150000	150000
Kontrollarbeider brannskille	t	16	1500	24000
Kontrollarbeider ifb. dokumentasjon/utførelse av fuktsikring, samt utarbeidelse av sluttdokumentasjon	t	24	1500	36000
Uavhengig kontroll fuktsikring	stk	1	15000	15000
Brannkonsept	stk	1	25000	25000
Uavhengig kontroll av brannkonsept	stk	1	25000	25000
Kontroll av rørleggerarbeide	t	16	730	11680
Ansvarsrett bygningsmessige arbeider	stk	1	15000	15000
Ansvarsrett bygningsmessige arbeider	stk	1	15000	15000
Innsamling og utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon og tegningsgrunnlag for utarbeidelse og utsending av nabovarsel, innsending av søknad om tillatelse til tiltak, IG - tillatelse og ferdigattest.	t	120	1450	174000
Administrasjon	10 %			49068
Rigg, drift og uforutsett	15 %			80962
Mva	25 %			155178
Sum inkl mva				775888

2. Trapp:

Vedr. trapp:

Ifb. med at leiligheten ble utvidet ned i kjeller, så ble det satt inn en trapp mellom etasjene.

Bilde under viser trapp:



Som bilde under viser er det åpninger imellom trappetrinn på ca 15 cm:



Iht. TEK 17, § 12-14, må åpninger i trappeløp og rekkverk tilfredstille krav gitt i § 12-15, hvor kravet er angitt til 0,10 m for horisontale og vertikale åpninger.

Krav til inntrinn i trapp er 0,25 m, angitt i § 12-14, første ledd, bokstav d.

Inntrinn i denne trappen ble målt til 22 cm. Bilder under viser måling:





Iht. [§ 12-14](#), første ledd, bokstav h, skal trapper med rette løp internt i boenhet ha bredde på minimum 0,80 m.

Fri bredde for trappen i leiligheten ble målt til 74 cm for den nederste delen av trappen:



Iht. [TEK 17, § 12-14](#), første ledd, bokstav a, skal trapper ha sikker avgrensning og håndløper på begge sider. Trappen mangler håndløper i øverste del.

Konklusjon:

Det er i tilstandsrapporten gitt opplysninger om at trappen mangler håndløpere. Utover dette er det ikke gitt noen opplysninger vedr. mangler knyttet til trappen.

Trappen som er satt inn oppfyller ikke forskriftskrav fastsatt i TEK 17. For å oppfylle krav må trappeåpning utvides og trapp skiftes ut. Dette innebærer at trappen må forlenges ned i kjellerstue. At åpningen må utvides noe vil medføre noe mindre gulvareal i 1 etg.

Kostnadsvurdering/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Demontering og sanering av eksisterende trapp.	t	16	770	12320
Bygningsmessige arbeider - utvidelse av trapp	t	40	770	30800
Materiell	rs	1	8000	8000
Malerarbeider	t	16	770	12320
Materiell	rs	1	2000	2000
Ny trapp inkl montering	stk	1	120000	120000
Administrasjon	10 %			18544
Rigg, drift og uforutsett	15 %			30597,6
Mva	25 %			58645,4
Sum inkl mva				293227

3. Inngangsdør:

Døren inn til leiligheten er i tilstandsrapporten gitt TG 1, og beskrevet som en entredør i tre:

Ytelsefær:

Beskrivelse:

Entredør i tre.

Tilslutningsvurdering:

Der er sløst i håndtak.
Forhold i forbindelse med jutting og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG-1

Døren mangler brannklassifisering.

Krav til ytelser mtp. brann er angitt i tabell i [TEK, § 11-8](#):

§ 11-8 Tabell 2: Brannmotstand til dør til og i rømningsvei.

Dørplassering	Brannklasse	
	1	2 og 3
Branncelle - trapperom Tr 1	EI ₃₀ -CS ₃₀ [B 30 S]	EI ₃₀ -CS ₃₀ [B 30 S]
Korridor - trapperom Tr 2	E 30-CS ₃₀ [F 30 S]	E 30-CS ₃₀ [F 30 S]

Konklusjon:

Dør må skiftes ut for å oppfylle krav til ytelser fastsatt i TEK.

Kostnadsvurdering/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Demontering og sanering av eksisterende dør.	t	4	770	3080
Montering av ny dør inkl omramming	t	8	770	6160
Materiell inkl ny dør	stk	1	10000	10000
Administrasjon	10 %			1924
Rigg, drift og uforutsett	15 %			3175
Mva	25 %			6085
Sum inkl mva				30423

3. Innvendige overflater – Vegger i 1 etg:

Det registreres at det sprekker opp mellom plateskjøter på vegger i 1 etg. I tilstandsrapporten er dette ikke nevnt og er gitt TG1:

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Malt glassfiberstrie i entré.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG-1

Bilder under viser eksempler på oppsprekking:



Konklusjon:

Oppsprekking skyldes att det ikke er benyttet armering ifb. med skjøtesparkling av plater/kledning.

For å unngå oppsprekking, må det monteres armerings/fiberduk som overmales.

Kostnadsvurdering/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
De/remontering av stikk + div.	t	8	770	6160
Malerarbeider - flekksparkling, montering av armeringsduk og maling to strøk	m2	60	900	54000
Administrasjon	10 %			5400
Rigg, drift og uforutsett	15 %			8910
Mva	25 %			17078
Sum inkl mva				85388

4. Bod under trapp:

Det er etablert en bod under felles trapp. Inne i boden er det plassert en varmtvannsbereder. På grunn av at det er etablert tekniske installasjoner inne i en rømningsvei, så må dette rommet utføres som en egen branncelle.

Følgende avvik ble registrert:

- Underside av trapp inne i boden er uten kledning, kun tretrapp.
- Vegger har enkel platekledning.
- Dør inn til rom/bod er uklassifisert.

Endring av brannceller er å anse som et søknadspliktig tiltak hvor prosjektering og utførelse skal ansvarsbelegges i tiltaket.

Bilde under viser bod:



Kostnadsvurdering/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
De/remontering av bereder.	t	4	850	3400
Montering av branngips på underside av trapp + lettvegger	t	16	770	12320
Materiell	rs	1	4000	4000
Demontering av eks dør, innsetting av ny inkl omramming	t	8	770	6160
Materiell	rs	1	10000	10000
Fuging av skjøter, hjørner og overganger med brannfug.	t	8	770	6160
Materiell	rs	1	4000	4000
Utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon og tegningsgrunnlag for søknad, IG, og ferdigattest	t	16	1570	25120
Administrasjon	10 %			1232
Rigg, drift og uforutsett	15 %			10349
Mva	25 %			19835
Sum inkl mva				99176

4. Fuktinntrengning i kjeller:

Det vises til rapport fra Kaph og OASA for beskrivelse av de faktiske forhold og skadeomfang. Jeg har besøkt bakgården, og det fremstår rimelig åpenbart at vanninntrengningen skjer på den delen av veggen som ikke er tilbygget – se bilde under:



I dette tilfellet er det ikke gjort noe med den utvendige fuktsikringen for å hindre at vann trenger inn i kjellervegg.

I hjørne går det ned et avløp med utkast på terreng. I perioder med mye nedbør vil vann fra dette utkastet flomme utover terrenget mot veggen og trenge ned i sprekker i veggen.

Bilde under er tatt igjennom sprekk under trapp og viser nedløpet som er avsluttet med utkast over terreng:



Ved innredning av kjellerrom så kan man aldri sikre seg 100% mot fuktinntrengning.

Dersom drenering og/eller ledningsnett overbelastes, det er flom i gatene som følge av vannlekkasjer eller som følge av at nettverk for bortledning av overvann er overbelastet, så vil kjelleren være det første som fylles opp ettersom dette er det laveste rommet i en bygning.

Selv om det graves opp og fuktsikres dreneres på nytt, så vil man fremdeles ikke være sikret mot den type problematikk.

Masser som ligger inntil kjellerytterveggene vil alltid være oppfuktet, og vil til en viss grad tilføres fukt fra grøfter og tilstøtende kummer.

Å etablere ny fuktsikring/knotteplast og evt. isolasjon på yttervegg vil i alle tilfeller bidra til at fuktigheten i veggene går ned, men man vil aldri kunne eliminere fukttilførsel fra grunnen ettersom fundamentene står i fuktig leire. Det vil derfor alltid være et visst kapillært oppsug herfra.

Skal det etableres ny fuktsikring på kjelleryttervegger mot bakgården, så må det graves opp langs hele denne fasaden.

Mange av murgårdene i Oslo er bygget på leire, men noen er også fundamentert til fjell eller delvis på leire og delvis på fjell. Bygårder på leirgrunn har ofte flåter av rundtømmer lagt i flere lag. Natursteinsfundamenter er satt rett opp på disse flåtene.

Man skal derfor ikke drenere disse gårdene med en konvensjonell drenering (drensrør under fundament) ukritisk, da dette kan medføre at grunnvannstand senkes.

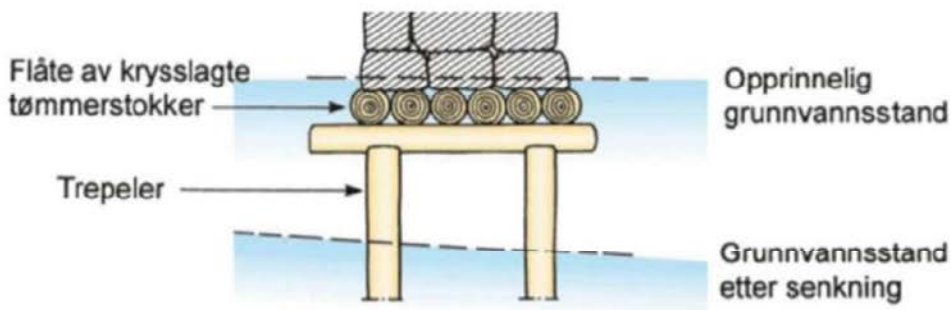
En slik vurdering har ikke bare evt. konsekvenser for denne gården, men også for tilstøtende gårder/gårder i samme kvartal ettersom bygningene er ført opp vegg i vegg.

Skisse til høyre viser typisk snitt av denne type murgård:



Grunnvannssenkningen gir økte spenninger i grunnen slik at kompressible jordlag presses sammen og bygningen setter seg, og er også en av hovedårsakene til setninger i denne type bygninger.

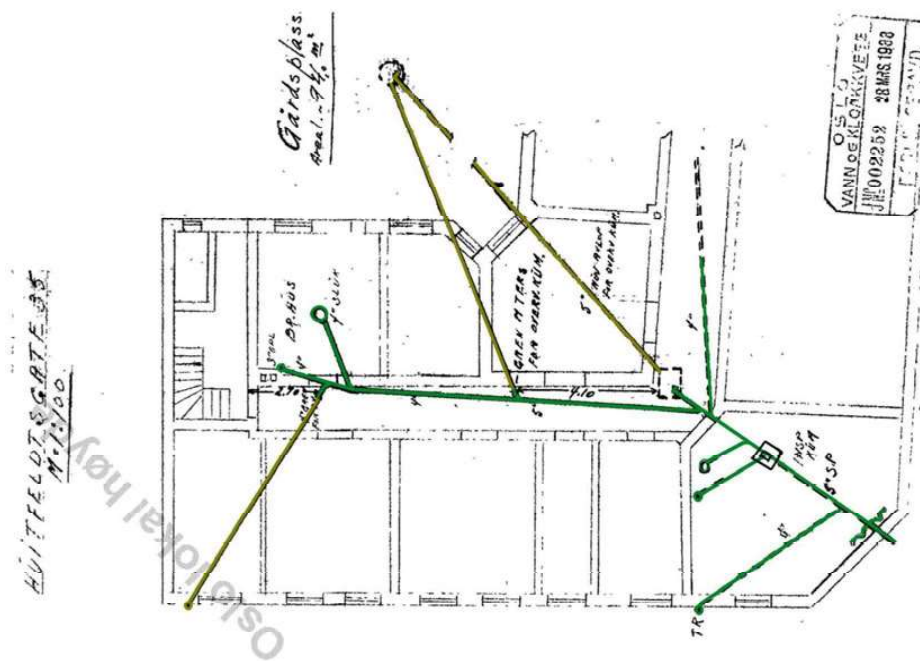
Videre kan flåtefundamenter og øvre del av evt. trepeler råtne og gi etter når grunnvannsstanden senkes, se fig under:



Når man skal fuktsikre utvendig, så må det ikke dreneres lengre ned enn til over flåtefundamentene.

Man kan derfor si at man ikke har fasiten i hånd (nivå på grunnvannsstand) før man graver opp utvendig.

På min befaring ble det ikke registrert noe kum i bakgården. Ifølge bunnledningsplan innhentet fra Vann og avløpsetaten, så skal det være en kum i bakgården:



Det er uklart om denne er avviklet eller skjult under dekke. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å se om denne fremdeles er i bruk. I så fall bør nedløp ledes i rør frem til denne.

Det tas uansett høyde for at det etableres pumpekum i hjørne av berørte vegg som en sikkerhet/buffer.

Videre så anbefales det å pusse nedre del av vegg som er eksponert.

Det må også monteres beslag i overgang tak/vegg over sykkel/søppelskur.

Anbefalt prinsipp for utbedring utendørs blir slik:

- Demontering av trapp
- Oppgraving ned til nivå over flåter.
- Nedlegging av fiber/separasjonsduk og singling i bunn av grøft.
- Etablering av pumpekum i hjørne. Utløp som føres inn på ledning i «vår» felles kjeller.
- Nedlegging av drenerør med fall langs hele gården inn til kum. Ikke under grunnvannstand.
- Tilbakefylling med drenerende masser – komprimeres.
- Terreng tilbakestilles i bakgård. Det etableres fall vekk fra fasade.
- Remontering av trapp.
- Nedløp må ledes vekk fra bygningskropp.

Skisse under illustrerer utbedring:

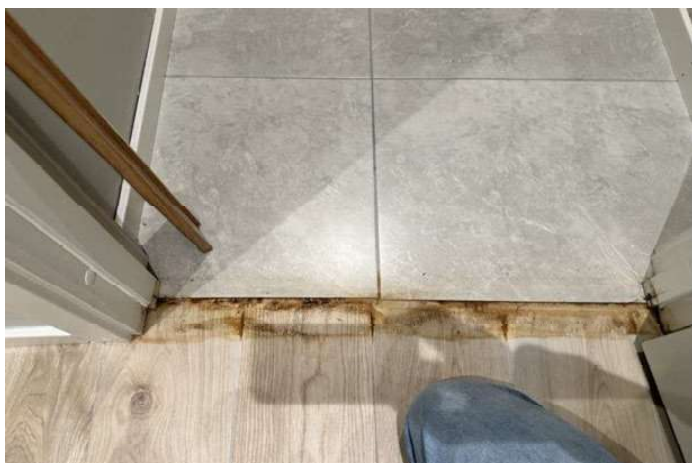


Vedr. innvendige skader:

Det registreres mindre skader på terskler, listverk, og kledning på innervegger. Det registreres også merker etter fuktmerker avsatt fra en eller annen innredning:



Ved å demontere terskel kunne vi se at det har ligget fukt over tid under her:



Ved å demontere listverk, kunne vi se mugg/svertesopp på gipsplater. Bilde under viser muggsopp – prøve tatt på gipsplate. Man kan også se det jeg antok var fuktmerker/mugg på bakside av listverk:



Prøve innsendt til Mycoteam bekreftet disse antagelsene. Analyseresultatene viser moderat vekst av svart vannskademugg på prøven som ble tatt:

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysen.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering), 10.05.2024.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (292432:420304)	Kjeller, vegg (utlektet under terreng)	Gipsplate	Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>) - Moderat vekst

Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) er en type muggsopp som ofte forekommer i vannskadede konstruksjoner, særlig på gipsplater, men også på tapet og andre celluloseholdige materialer. Det er vanlig at angrep opptrer når materialene har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker. Dette er en art som i liten grad blir fanget opp i støv og i luft, og selv lave verdier vurderer vi derfor som en indikasjon på skader.

Konklusjon/oppsummering:

Generelle krav til fuktsikring er ikke ivaretatt ifb. med innredning av kjeller. Det er benyttet fuktbestandige materialer for innvendig isolering av vegg, men det er ikke gjort noe tiltak for å optimalisere utvendig fuktsikring.

Det er behov for utbedring. Dette gjøres i tråd med ovennevnte beskrivelser. Innvendig så må berørte listverk og terskler demonteres, og gipsplatekledning som er skadet skjæres vekk og saneres. Før kledning og listverk bygges opp igjen på nytt.

Utvendig så må det etableres utvendig fuktsikring. Ettersom det ikke er noen kum i bakgård, så anbefales det å etablere en pumpekum i tilknytning til fuktsikring av denne veggen.

Kostnadsvurdering/kalkyle:

Utvendig:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Demontering av trapp	t	16	770	12320
Oppgraving ned til uk såle med vakuumsuger, nedlegging av fiberduk, singling i bunn av grøft, Montering av knotteplast, nedlegging av kum og drenerør. Tilbakefylling med drenerende masser. Montering av topplist/beslag på knotteplast.	lm	6	12000	72000
Pussing av vegg	m2	12	2000	24000
Kjerneboring for utløp pumpe.	stk	1	4500	4500
Levering og montering va pumpekum.	stk	1	50000	50000
Elektroarbeider for pumpe + varmekabel	rs	1	25000	25000
Montering av beslag i overgang tak på skur og vegg.	lm	8	2500	20000
Utkast for nedløp påmonteres løvfangere og rør forlenges vekk fra fasade mot opprinnelig kum	t	8	770	6160
Materiell	rs	1	4000	4000
Remontering av trapp	t	16	770	12320
Materiell	rs	1	4000	4000
Administrasjon	10 %			7200
Rigg, drift og uforutsett	15 %			34377
Mva	25 %			65889
Sum inkl mva				329446

Innvendig:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Demontering av terskler og listverk.	t	4	770	3080
Friskjæring av berørte gipsplater.	t	4	770	3080
Montering/innfelling av ny gips	rs	4	770	3080
Strimling, sparkling og maling	t	16	770	12320
Montering av nytt listverk og terskler.	t	8	770	6160
Materiell	rs	1	6000	6000
Administrasjon	10 %			308
Rigg, drift og uforutsett	15 %			4642
Mva	25 %			8898
Sum inkl mva				44488

Oslo 04/06/2024


Olav Solholm

Murmester/takstmann MNT

**Vedr vannlekasje kjeller rwg8**

6 messages

Thu, Aug 24, 2023 at 1:04 PM

Hei

ref. samtale i dag sender jeg som avtalt en e-post.

I kjellerleiligheten så kommer det nå vann opp fra bak/under listene. Fra hva jeg har forstått på de som eier der nå, så kommer det primært fra veggen mot nabo bakgården. Men vi trenger å undersøke hva dette kan skyldes, slik at det er mulig å komme fram til en løsning på problemet.

I vår bakgård er det gjennomført en jobb med å rense sluket, som i følge de som gjennomførte jobben var en oppgave som var på overtid. Så sluket i bakgården er rensset og vann skal føres bedre ut til felles nettet nå. Men som nevnt, det er usikkerhet på om det er der problemet ligger.

Vi hadde også Vifix innom for å se på muligheter for drenering. De var usikker på om problemet ligger i bakgården, dersom det er slik at hovedproblemet er veggen mot nabogården. Vi hadde også en runde i nabogården, sender under et bilde av hvordan det ser ut mot veggen til vårt sameiet. De har støpt et sykkelstativ, der de har blikktak som fører vann vekk fra veggen. De har derimot ikke et avløp i bakgården, så vannet fra taket ledes ned i den markerte takrennen og renner ut i plenen. Vet ikke om det har noe å si, at det kanskje blir drenert tilbake til under muren, avhengig av hvor dypt den går, men tenkte det var greit å ta med den informasjonen.



I tillegg har vi fått info fra naboen om at de har hørt mye tilbakeslag av vann i vasken på kjøkkenet deres som ligger delvis over bade i kjelleren. Dette fikk styret til å tenke på om det kanskje kan være noe med rørende som blir overfylt ved kraftig nedbør, som fører til oversvømmelse. Også siden vannet som kommer inn til leiligheten virker veldig klart, det så ikke ut til å være jord eller sand i vannet, så tenkte det var greit å nevne den teorien også.

7/3/24, 11:09 AM

Gmail - Vedr vannlekasje kjeller rwg8

Du vil nok få bedre informasjon av de som bor der, har satt Trym på kopi av denne e-posten. Så hadde det vært veldig bra om dere kunne finne tid til en befaringsrunde og finne noen mulige teorier på hva det er som kan ha forårsaket oversvømmelsen.

Vh

[Redacted]

2023 at 11:19 AM

Legger til [Redacted] i tråden på kopi.

Veldig bra om dere får avtalt tid for befaringsrunde 👍

[Redacted]

Sendt fra min iPhone

> 24. aug. 2023 kl. 13:04 skrev [Redacted]

>

>

[Quoted text hidden]

>

>

> I tillegg har vi fått info fra naboen om at de har hørt mye tilbakeslag av vann i vasken på kjøkkenet deres som ligger delvis over bade i kjelleren. Dette fikk styret til å tenke på om det kanskje kan være noe med rørende som blir overfylt ved kraftig nedbør, som fører til oversvømmelse. Også siden vannet som kommer inn til leiligheten virker veldig klart, det så ikke ut til å være jord eller sand i vannet, så tenkte det var greit å nevne den teorien også.

>

> Du vil nok få bedre informasjon av de som bor der, har satt [Redacted] på kopi av denne e-posten. Så hadde det vært veldig bra om dere kunne finne tid til en befaringsrunde og finne noen mulige teorier på hva det er som kan ha forårsaket oversvømmelsen.

[Redacted]



image.png
538K

Mon, Aug 28, 2023 at 9:41 AM

Hei

Hvordan er tilstanden nå etter helgens regn?

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=9795cb8a1e&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r6278953041469449010&simpl=msg-a:r315141095605722...> 2/6

Jeg kan komme på en befaring på onsdag rundt 12.00

Med vennlig hilsen:
Mikkel Reinert
Murmester / Daglig leder
Mob: 90982273
Tlf: 67 54 22 22
Epost: Mikkel@barummurogflis.no
www.barummurogflis.no

bærum
mur g flis



[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

Mon, Aug 28, 2023 at 10:02 AM

Hei Mikkel,

Kommet inn vann både natt til lørdag og natt til søndag. Fått tørket det opp nå.

Onsdag kl. 12 passer bra!

Du kan kontakte meg på [REDACTED]

Thu, Aug 31, 2023 at 11:31 AM

Jeg var inne på en befaring i går.

Utifra hvor vannet kommer inn i leiligheten og hvor vi klarte og peile oss inn i bakgården så tror jeg vi kan ha funnet noen potensielle gode kandidater der vann lett kommer ned og inn i muren.

Det er frostsprengte tegl og tydelig dype fuger i overgang belegningsstein stein og vegg. Her er det stort potensiale for vann å trenge ned og spesielt ved slagregn på veggen.



Nedløpsrør markert i rødt forsvinner ned i trapp og kan ikke kontrolleres, her er det fare for at det er løst rør eller kommer vann ned på vegg.

- Som rød strek indikerer burde vi legge røret på skrå under trappen og lede vannet ut på siden av trapp så det er kontroll på vann og få det lengst mulig unna hjørnet.
- vi foreslår også at vi fortsetter den støpte platen (som indikert i grønt) helt inn til hushjørnet og etablerer et beslag i overgang mellom vegg og den støpte platen for å hindre slagregn på den store veggen å renne rett ned i vegg og finne veien inn i kontakt med bakken. Dette vil lede vann bort fra veggen. Da blir det å re etablere trappen igjen etter at platen er støpt.
- det er også svært mye kalkutslag i hjørnet mellom de 2 bygårdene som kan indikerer at mye vann flommer over takrenner på enden og renner nedover veggen. Det kan være lurt å inspisere takrenne og se funksjon ved styrtregn. Men dersom det etableres en plate og beslag i bunn vil det eventuelt være med å sikre dersom det flommer over ved styrtregn og mye vann kommer ned veggen.



Det finnes ingen 100% sikkerhet for at dette vil løse alt men vi tror det er gode tiltak som forhåpentlig vis vil ende inntrenging av vann.

Det ble bemerket at det ikke er sluk eller noen konkret avrenning i denne bakgården. Kummen i nabogården ligger høyere og man vet ikke hvor alle dress rørene som ligger opp mot tak går. Dette kan det være fint å få kartlagt. Nedløpsrør går også over dress rør som ved store vannmengder kan føre til at vannet renner på utsiden av drens rørene også.

Med vennlig hilsen:
Mikkel Reinert
Murmester / Daglig leder
Mob: 90982273
Tlf: 67 54 22 22
Epost: Mikkel@barummurogflis.no
www.barummurogflis.no



24. aug. 2023 kl. 13:04 skrev [redacted]

Hei [redacted]

ref. samtale i dag sender jeg som avtalt en e-post.

I kjellerleiligheten så kommer det nå vann opp fra bak/under listene. Fra hva jeg har forstått på de som eier der nå, så kommer det primært fra veggen mot nabo bakgården. Men vi trenger å undersøke hva dette kan skyldes, slik at det er mulig å komme fram til en løsning på problemet.

I vår bakgård er det gjennomført en jobb med å rense sluket, som i følge de som gjennomførte jobben var en oppgave som var på overtid. Så sluket i bakgården er renset og vann skal føres bedre ut til felles nettet nå. Men som nevnt, det er usikkerhet på om det er der problemet ligger.

Vi hadde også Vifix innom for å se på muligheter for drenering. De var usikker på om problemet ligger i bakgården, dersom det er slik at hovedproblemet er veggen mot nabogården. Vi hadde også enrunde i nabogården, sender under et bilde av hvordan det ser ut mot veggen til vårt sameiet. De har støpt et sykkelstativ, der de har blikktak som fører vann vekk fra veggen. De har derimot ikke et avløp i bakgården, så vannet fra taket ledes ned i den markerte takrennen og renner ut i plenen. Vet ikke om det har noe å si, at det kanskje blir drenert tilbake til under muren, avhengig av hvor dypt den går, men tenkte det var greit å ta med den informasjonen.

[Quoted text hidden]

PM



Norge

Prosjektnr: 4359.50
Prosjekt: Reichweins gate 8 - Bod under trapp
Deres ref:
Kontaktpers:

Oslo Brannsikring AS

Pb 6107 Etterstad,
0602 Oslo, Norge

Foretaksregisteret: 985522065 MVA

Telefon: 22884580
E-post: post@oslobrannsikring.no
Web: www.oslobrannsikring.no

FAKTURA 334421

Fakturadato: 30.09.2024
Vår ref: Ricardas Kaleckis
Kundenr: 12232
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 30.10.2024
Kontonr: 1645 06 45242
KID: 12232344213

BESKRIVELSE	ANT	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Oppgradering av bod i trapperom 1etg	1	stk	45 900,00		25%	45 900,00
Sum eks. MVA						45 900,00
25% mva av 45 900,00						11 475,00
Beløp å betale NOK						57 375,00

EKSTRAORDINÆRT GENERALFORSAMLING I SAMEIET REICHWEINS GATE 8

Torsdag 6.2.2025 kl. 18:00, Reichweins gate 8 A etasje 1 ([REDACTED]) + Teams

PROTOKOLL

1. Konstituering

- Valg av møteleder: Styreleder
- Valg av sekretær [REDACTED] til å undertegne protokollen sammen med møteleder. **Aadne var fysisk tilstede på begynnelsen av møtet og førte protokoll. Han måtte dra halvveis og deltok digitalt resten av møtet. For perioden han var fysisk borte, særlig under punkt 3-4, er protokoll basert på digitale møteplansjer og styreleders merknader.*
- Godkjenning av innkalling og dagsorden. Godkjent.

5. Andre orienteringssaker (Andre orienteringssaker ble diskutert i begynnelsen av møtet)

- Lekkasje takterrasse, saken kommer opp på årsmøtet om ikke så lenge. Kan komme kostnader.
- En liten lekkasje i kjeller håndtert under oppgang B.
- El-kontroll i fellesarealer blir utført 11.2, kan bli korte perioder uten strøm.
- Ny regnskapsfører Perussi Regnskap. Betydelig billigere.

2. Orientering fra styret

Styret orienterte om utbygging av kjellerområde under seksjon 10, om vannskader i 2022–2024, og viste til at utbygger har innredet kjellerområdet med kjente fuktsikringsproblemer. Blant annet viste styret til kontrakt der det står at kjøper er ansvarlig for reseksjonering av kjellerarealet og står for risikoen knyttet til det. Styret viste også til at det bak salgsprisen av kjellerområdet, var en kalkyle fra megler som hensyntok betydelige byggekostnader for kjøper som ble hensyntatt i salgsprisen (totalt 2,6M inkludert alle byggekostnader, søknad, prosjektering og uventede kostnader), og at det ser ut som at byggekostnadene har vært vesentlig mindre grunnet manglende prosjektering og utbedringer. Styret orienterte at siste salg av seksjon 10 blir hevet og at Claims Link overtar seksjonen.

3. Vedteksendringer for å ivareta sameieres fellesinteresse

For å ivareta sameiernes fellesinteresse og gjøre alle parter oppmerksomme på sameiets standpunkt, ble det vurdert endringer/presiseringer i sameiets vedtekter angående reseksjonering og ansvar for skader. Punktene som gjelder reseksjonering er bygget på Eierseksjonsloven § 7 og Byggforskrift (TEK17) og var vedtatt som endring av vedtektene

med enstemmig beslutning (Seksjon 10 var ikke med i avstemningen). Følgende legges til vedtekter:

"X. RESEKSJONERING

Alle bruksendringer må oppfylle krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (for eksempel TEK17). Før styret kan behandle en søknad om reseksjonering ved bruksendring, skal søker fremlegge skriftlig bekreftelse fra uavhengig takstmann om at byggt tekniske krav er oppfylt i arealer som oppfattes av reseksjoneringen. Særlig for kjellerarealer som omgjøres til boligformål det må foreligge dokumentasjon at fuktsikring er håndtert i tråd med alle lovbestemte krav og god byggeskikk følges. Med mindre sameiermøtet vedtar noe annet med tilstrekkelig flertal (2/3), skal alle kostnader for utbedring av fuktsikring rundt kjellerarealet som reseksjoneres påhvile den/de sameier(e) som ønsker reseksjoneringen. Styret skal avslå søknad om reseksjoneringen dersom det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at arealet er fri for fuktproblemer og oppfyller relevante byggeforskrifter."

Det ble videre vurdert å legge til en vedtekt vedrørende ansvar for en seksjonseier ved innredelse av kjellerarealer med dokumenterte fukt- og vannproblemer. Det ble vurdert at det ikke var nødvendig med en vedtektsendring om dette på nåværende tidspunkt. Det ble henvist til at utbygger uansett kan holdes ansvarlig for skadene og merkostnadene som er forårsaket, og det som allerede står om uaktsomhet i vedtektene kan brukes her.

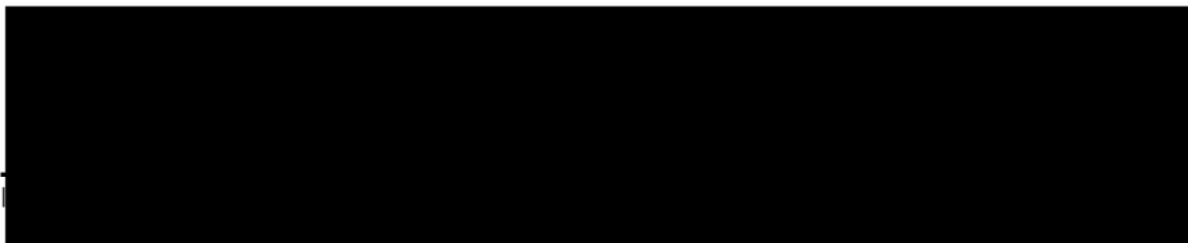
4. Juridisk bistand

Det ble diskutert om det burde godkjennes at styret kunne hente juridisk bistand i forbindelse med saken. Det ble konkludert at dette vurderes igjen ved årsmøtet, når mer informasjon foreligger.

(Punkt 5 andre orienteringssaker ble diskutert i begynnelsen av møtet)

6. Avslutning

Signaturer:



Camilla Weierud-Wilsgård

Fra: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>
Sendt: Lørdag 1. mars 2025 06:41
Til: Camilla Weierud-Wilsgård
Emne: Re: Reichweins gate 8 | Brannører

Hei,

Ønsker dere velkommen til sameiet. Ok, sylindren byttes ikke, vi legger nøkkelen til postkassen etterpå. Kommer tilbake til bodene nederst, men vil gjerne først informere om et par mer viktige forhold.

Til orientering: årsmøtet holdes torsdag 6.3. kl 18. Sender kopi av innkalling e-post med materialet i separat e-post. Send gjerne videre til deres megler – han kan også hente mer opplysninger fra oss.

Nedenfor skriver vi om

- A. Vannskader i innredet kjellerområdet under seksjon 10
- B. Angående reseksjonering og salg
- C. Boder

A. Et par viktige saker angående vannskader i innredet kjellerområdet under seksjon 10.

1. (haster) Tidligere eier har innredet kjellerarealet uten å lage noen utvendig fuktsikring, hvilket gjør at innredningen er utsatt for fukt og vannskader. Styret besøkte Murbyen Oslo onsdag 26.2.2025 og fikk informasjon fra eksperten der at det ikke er mulig å drenere noen av veggene da bygården og nabogårdene er bygget på treflater. Det betyr at det alltid vil være hvis fuktproblemer i kjellerområdet under seksjon 10 og sameiet kan ikke ta noe ansvar for problemer som oppstår da utbygger har innredet kjellerareal som etter sameiets synspunkt ikke er egnet for oppholdsrom.

Den eneste bra nyheter er at sameiet har vært i kontakt med nabogården i fjor og fikk dem å fikse et taknedløp. Dette har på noen grad bedret fuktsituasjonen hos veggen mot øst. Murbyen Oslo har vist til at det er kanskje mulig å grave litt og legge en 1 meter høy knastplast mot øvre delen av grunnmur samt med å sørge bedre fall bort fra veggen. Det kan godt være et tiltak som bringer en bra prisøkning til selger av seksjon 10 sammenlignet med kostnader, og styret anbefaler at dere sender dette til han for vurdering.

Sameiet vet ikke og har ikke kartlegget fuktsituasjonen hos de andre vegger rundt innredet kjellerområdet. Generelt sett poengterte Murbyen Oslo at det er svært viktig at innredning er diffusjonsåpent slik at fukt kan komme ut fra konstruksjonen. De påpekte at badetrom mot fuktig vegg i kjeller kan være risikabelt da fukt kan trekke opp i veggen mot første etasje og gi råteskader i etasjeskiller. Fra sameiets perspektiv får badetrom foreløpig bli, men situasjonen må overvåkes.

Forsikringsselskapene har vært tydelig på at de ikke erstatter videre skader i innredet kjellerarealet som oppstår på følge av utett bygg. Sameiet heller ikke ønsker at forsikring brukes der, da dette kan medføre økt forsikringspremie. Vi anbefaler at det installeres vannpumper og brukes fuktsikrematerialer dersom området forblir innredet uten utvendig fuktsikring.

2. (haster) Det var en annen enda større vannskade i det innredet kjellerområdet som skyldtes tilbakeslag fra sluk i badetrom i underetasje. Ved forberedelse av materiale for sameiets generalforsamling ble det avdekket at det ser ut at det ikke er tilfeldig at slike tilbakeslag skjedde da avløpsvann og overvann er koblet til samme kommunale tilkobling og sluk i badetrommet er det eneste sluk i hele kjeller.

Etter sameiets synspunkt betyr at det er en prosjekteringsfeil med bygging av deres badetrom i underetasje som må utbedres av eier I tillegg, etter sameiets vedtekter blir seksjon 10 ansvarlig for å erstatte til sameiet de merkostnader som kommer for at sameiets forsikring ble brukt for skader

som skyldes uaktsomhet på vegne av seksjonseier. Nå er denne saken fortsatt åpent hos Gjensidige, men sameiet vil antagelig legge frem krav når vi vet hva summen blir. **Altså, dette er et varsel om fremtidig krav.**

Med informasjon som vi har nå vil sameiet antagelig ikke tillate bruken av sameiets forsikring for slik skade hvis det skjer igjen. Det som er viktigst er at du er i kontakt med han som bestilte/bygget baderommet slik at de kan raskt utrede hvordan de kan sikre sluket for at dette ikke skjer igjen. April og mai er høyrisiko-måneder for kjelleroversvømmelser.

B. Angående reseksjonering og salg

Forstår vi riktig at dere har planlagt å selge seksjon 10 før kjellerområdet er reseksjonert til en del av seksjonen? Hvis dere ønsker å selge før reseksjonering må vi kanskje ta en runde med advokaten vår slik at de får sjekket hvordan det fungerer sammen med kjøpekontrakt for kjellerarealet (mellom sameiet og Utler). Foreløpig kan jeg si at det er et par ting som er viktig her:

1. Vi antar at dere eller fremtidige eier av seksjon 10 vil ha lyst til å reseksjonere kjellerområdet til en del av seksjon 10. Vi viser vi til sameiets vedtekter (vedlagt årsmøtematerialet) angående regler for reseksjonering, og særlig om krav for dokumentasjon av at byggetekniske krav er ivarettatt.
2. Etter kjøpskontrakt (mellom Utler og sameiet) for kjellerarealet er kjøper forpliktet til å reseksjonere arealet. Ellers kan det bli krav at arealet tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Styret tenker at det ville vært fint om han som opprinnelig bygget ut kjeller, ville utbedret byggetiltak tilstrekkelig slik at området kan reseksjoneres før dere selger leiligheten videre.
3. Hvis dere likevel ønsker å selge seksjon 10 + innredet kjellerområdet før reseksjonering legger vi til at etter vedtekter kan styret velge å ikke godkjenne eierskiftet. Skulle området bli solgt før reseksjonering er det viktig at kjøper er godt informert om at han selv blir ansvarlig for reseksjonering og må bære risiko knyttet til det, samt med sameiets krav. Det er også viktig at kjøper har evne til å gjøre eller bestille utbedringene som er nødvendig.
4. Med informasjonen vi har nå, blir sameiebrøk etter reseksjonering antagelig rundt $30 + 50 = 80$.

C. Boder

Du spurte om boder :

1. Punkt 15 i vedtekter fastsetter enerett for bruk av boder (kan endres med $\frac{2}{3}$ vedtak). Bod fordeling der legger til grunn at seksjon 10 har rett til å bruke
 - a. loftsboden i trapperom på toppen av oppgang C og
 - b. boden rett innenfor inngangsdøren – nå med skilt om at ikke kan brukes før den er brannsikret
 - c. kjellerbod.Begge bodene a og b trenger en ny B30SC brannør for at de kan brukes.
2. Om bod under trappen: I tillegg bygde seksjon 10 en ny bod i første etasje oppgang C under trappen samtidig som de innredet kjellerområdet. De har også lagt inn en varmtvannsbereder der. Styret kan ikke se at han har fått tillatelse til disse, men i etterkant fikk han tillatelse til å utbedre brannsikringen for boden slik at varmtvannsbereder kan forbli der. I dag har seksjon 10 uformelt rett til å bruke boden, men det er ikke gitt at seksjon 10 på sikt kan ha begge bodene i 1 etasje. For eksempel, hvis senere seksjon 7 i 4. etasje deles til to seksjoner, blir det kanskje nødvendig å dele enten loftsboden eller boden under trappen til den nye seksjonen.

Gjerne si ifra hvis det er noe uklart angående punkter ovenfor. Og gjerne si ifra hvis det er noe som dere ikke er enige med oss.

Mvh,

Styret i Reichweins gate 8

Rutiner for brannsikkerhet i sameiet

I henhold til vedtektene skal sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Årlig gjennomgang av sikkerhet skal inkludere:

	Tiltak	Frist	Ansvarlig
Brann i leilighet	Sjekk av brannvarslere i hver enhet. Brannvarslere skal sjekkes årlig av hver enhet før sameiermøte, påminnelse om dette legges ved som aksjon i sameiermøteinnkallingen som i henhold til vedtektene sendes ut ca. 20 dager før møte.	Årlig innen sameiermøte (før april hvert år)	Eier av hver enhet
	Det skal igangsettes kartlegging av hvor mange av beboerne som har behov for bistand ved evakuering	På sameiermøte	Styreleder
	Se rutiner for evakuering og redning ved brann i sameiet	Årlig innen sameiermøte	Eier/ leietaker av hver enhet
Brann i fellesarealer	Styret vil sørge for at røykvarsler og slokkeutstyr blir ettersett og vedlikeholdt	Årlig innen sameiermøte	Styreleder
	Sjekk av brannvarslere i fellesarealer. Styreleder skal årlig sjekke brannvarslere og automatisk brannvarsleranlegg til brannvesenet i oppgang A, dette kan gjøres i fellesskap med brannvesenet. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene oppfyller kravene til brannsikkerhet for byggverket og om det fungerer hver for seg og sammen med hverandre. Utføres før sameiermøte og rapporteres og dokumenteres på årlig sameiermøte.	Årlig innen sameiermøte	Styreleder
	Sjekk av oppbevaring av brennbart materialet i fellesarealene. I henhold til sameiervedtektene skal ikke brennbartmaterialet oppholdes i fellesarealene. Barnevogner og sykler skal heller ikke lagres i trappeoppgangene. Dette skal påminnes hvert sameiermøte og dugnad.	Årlig innen sameiermøte og dugnad	Styret
	Sjekk av rømningsveier. Unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres.	Årlig innen sameiermøte og dugnad	Styret

	- Sjekke endringer, forfall og skader i byggverket eller sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann. Sjekke tilstand på brannsikre dører. - Det skal ikke utføres arbeid på branncellebegrensede konstruksjoner slik som brannsikre dører. Styret skal varsles dersom det må gjøres oppgraderinger på branncellebegrensede konstruksjoner.	Årlig innen sameiermøte og dugnad Kontinuerlig	Styret Eier av hver enhet
Feil/mangler på brannvarslingsanlegg	Etter årlig kontroll av brannvarslingsanlegg skal feil og mangler utbedres umiddelbart	Årlig	Styret
Feil/mangler på fyringsanlegg	- Gjennomgå dokumentasjon for tilsynsrapport for fyringsanlegg følge opp tiltaksplan. - Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart. - Etter å ha mottatt et varsel om feiling eller tilsyn, skal styret sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. - Eiere av enheter skal melde fra til styret som må varsle kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. - Sameiet er ansvarlig for pipene, men hver beboer må selv betale for å koble seg på fyringsanlegget. All endring i forhold til fyringsanlegg i eiers leilighet må søkes til styret.	Status i sameiermøte og dokumentert i referat Ved behov Ved behov Ved endringer av ildsted/fyringsanlegg	Styret Styret Styret Eier av enhet
Feil/mangler på elektrisk anlegg	- Styret skal tilrettelegge for kontroll, ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget. Kontrollene skal samordnes. - Styret skal påse at den som foretar ettersyn har fått tilstrekkelig opplæring.	Ved behov og minst hvert 5 år fra 2019.	Styret Styret
Ras av snø/is fra tak	Styret skal ha en avtale med rassikringsfirma for å rassikre og varsle om takras ved risiko for dette.	Årlig	Styret

Rutiner for evakuering og redning ved brann i sameiet

Forebygge og bekjempe brann:

Alle skal sørge for at sin enhet er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- C. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- D. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- E. annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet.

Eier av enhet skal sørge for at røykvarslere og manuelt sløkkeutstyr i boligen blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Hvordan opptre ved brann:

REDDE:

Sørg for å varsle alle som oppholder seg i huset. Hjelp hverandre ut til møteplassen ved broen over til Tjuvholmen i Huitfeldtsgate.

VARSLER:

Varsle brannvesenet på **nødnummer 110**. Oppgi nøyaktig adresse. Dette bør du også lære barna. Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det. Brannvesenet er på vei allerede mens du snakker.

Ta imot og orienter brannvesenet om situasjonen når de kommer. Gi straks beskjed dersom noen mennesker ikke har klart å komme seg ut. Gå ikke selv inn i huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler. Overlat dette til brannvesenet

SLOKKE:

Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slukke. Begrens brannen ved å lukke dører til andre rom. Husk at røyken er svært giftig. Ikke utsett deg selv eller andre for fare.

Ikke slukk brann i fett og olje med vann. Fettbranner må kveles eller slukkes med grytelokk/brannteppe eller slukkeapparat. Det kan være smart å ha et brannteppe lett tilgjengelig på kjøkkenet.

Lær deg å bruke brannslukningsapparatet. Det finnes forskjellige slukkemidler. Norsk Brannvern anbefaler å ha brannslange, pulverapparat på soverommet og skumapparat på kjøkkenet og i stuen.

Oppmøtested:

Ved brann er oppmøtested broen over til Tjuvholmen i Huitfeldtsgate.

Melding av feil og mangler Ved innrapportering av feil og mangler skal det sendes en mail til styreleder og/eller sameiets mailadresse: rwg8styret@gmail.com

Årsregnskap for
SAMEIET REICHWEINSGATE 8

980349985

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		-10 500	0
Annen driftsinntekt		723 456	657 851
Sum driftsinntekter		712 956	657 851
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-31 948	-26 243
Annen driftskostnad	3	-643 876	-542 830
Sum driftskostnader	4	-675 824	-569 073
Driftsresultat		37 132	88 777
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		149	37
Annen finansinntekt		15 011	12 472
Sum finansinntekter		15 160	12 509
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-9 585	-14 374
Sum finanskostnader		-9 585	-14 374
Netto finans		5 575	-1 865
Årsresultat		42 707	86 912
Overføringer			
Annen egenkapital		42 707	86 912
Sum overføringer		42 707	86 912

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	10 788	13 965
Andre kortsiktige fordringer		163 476	121 104
Sum fordringer		174 264	135 069
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 460	134 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 460	134 918
Sum omløpsmidler		308 724	269 986
SUM EIENDELER		308 724	269 986

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	58 316	15 608
Sum opptjent egenkapital		58 316	15 608
Sum egenkapital		58 316	15 608
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 013	129 242
Sum annen langsiktig gjeld		57 013	129 242
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 447	124 255
Skyldige offentlige avgifter		3 948	0
Annen kortsiktig gjeld		0	881
Sum kortsiktig gjeld		193 395	125 136
Sum gjeld		250 408	254 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 724	269 986

Eero Matti Johannes Tölö
styrets leder

Carl Martin Lukas Hallström
styremedlem

Arash Khorramhonarnama
styremedlem

Noter

Oversikt

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	28 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	3 948	3 243
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	31 948	26 243

Mer om årsverk og lønn

Gjelder styre honorar.

Note 3 - Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	10 788	13 965
Kundefordringer 31.12	10 788	13 965

Mer om fordringer

Det er noen åpne poster på beboere per 31.12.2024.

Se vedlegg for åpne poster kunder per 31.12.2024

Note 4 - Spesifikasjon av kostnader

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	171 884,55	183 494,42
Lys, varme	14 802,27	12 663,40
Renhold	26 000,00	24 000,00
Annen kostnad lokaler	22 763,00	6 945,00
Leie datasystemer	11 021,30	0,00
Inventar	0,00	1 481,00
Driftsmaterialer	3 786,25	1 512,30
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0,00	496,00
Reparasjon og vedlikehold annet	71 582,75	49 818,71
Regnskapshonorar	48 250,00	57 659,14
Andre regnskapsrelaterte tjenester	14 777,75	0,00
Datakostnader	0,00	283,75
Telefon	0,00	52 258,00
Datakommunikasjon	58 887,00	0,00
Kontingent, fradragsberettiget	2 130,00	0,00
Forsikringspremie	175 598,00	136 733,00
Øredifferanser	0,00	-54,39
Bank- og kortgebyr	11 489,90	9 491,15
Annen kostnad	10 903,00	6 049,00
Annen renteinntekt	-149,25	-36,83
Kundeutbytte	-15 011,00	-12 472,00
Renter og omkost. lån 2240	9 585,00	14 374,00

Note 5 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	15 608	15 608
Årsresultat	42 707	42 707
Egenkapital 31.12.2024	58 316	58 316

VEDTEKTER

For Sameiet Reichweinsgate 8, vedtatt i sameiermøte 29.04.2006 i samsvar med lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31. Vedtektene erstatter sameieravtale av mai 1976. Oppdatert 1.9.2023, 20.3.2024, 6.2.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Reichweins gate 8. Sameiet ble opprettet ved delingsbrøk 20.1., tinglyst 09.02.1976. Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 18.09.2019.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 209 bnr. 303 i Oslo ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker andelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Alle overdragelser og leieforhold krever styrets forutgående skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse av overdragelser og leieforhold uten at det er saklig grunn for det. Det er enighet i sameiet om at overdragelse av eierseksjon som innebærer endring fra bruk som boligseksjon til bruk som næringsseksjon, for eksempel butikklokale eller kafé, ikke er ønskelig.

Det samme gjelder utleie av eierseksjon til bokollektiv uten at eier selv bor i boenheten. Samboende eller gifte par med barn anses ikke som bokollektiv. Bi-eierseksjonen kan ikke overdras til en juridisk person.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulemper for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Det er ikke tillatt å bruke elektriske apparater, som kjøleskap, fryser, vaskemaskin, tørketrommel eller lignende, i fellesarealene eller boder. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstands-medlemmenes funksjonshemming, må på forhånd skriftlig godkjennes av styret.

Varmtvannsbereder kan plasseres utenfor leiligheten dersom det er gitt skriftlig tillatelse fra styret og det foreligger skriftlig godkjenning fra autorisert rørlegger mht montering, isolasjon av rør, vannsikring m.v. Utbedring av skader som skyldes installasjoner på fellesområdene, for eksempel lekkasje fra varmtvannsbereder, må vedkommende seksjonseier dekke fullt ut selv.

En enkelt eller flere av sameiere sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtekten. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Eller hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelsene er fastsatt i pkt. 14 nedenfor og vedlagte bod fordeling av 14.01.2006.

Det er fastsatt regler om bruken av bruksenheten og fellesareal i husordensregler for Sameiet Reichweins gate 8 av 29.04.2006. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter til å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes vedtektsbestemte forpliktelser overfor sameiet.

5. RESEKSJONERING

Alle bruksendringer må oppfylle krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (for eksempel TEK17). Før styret kan behandle en søknad om reseksjonering ved bruksendring, skal søker fremlegge skriftlig bekreftelse fra uavhengig takstmann om at byggt tekniske krav er oppfylt i arealer som oppfattes av reseksjoneringen.

Særlig for kjellerarealer som omgjøres til boligformål det må foreligge dokumentasjon at fuktsikring er håndtert i tråd med alle lovbestemte krav og god byggeskikk følges. Med mindre sameiermøtet vedtar noe annet med tilstrekkelig flertal (2/3), skal alle kostnader for utbedring av fuktsikring rundt kjellerarealet som reseksjoneres påhvile den/de sameier(e) som ønsker reseksjoneringen. Styret skal avslå søknad om reseksjoneringen dersom det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at arealet er fri for fuktproblemer og oppfyller relevante byggeforskrifter.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Med innvendig vedlikehold menes blant annet tapet, vegg-, gulv og himlingsplater, sluk og vann/fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, vinduer og vinduskarmer, innvendige dører, karmer og inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlig i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner eller også betjener andre bruksenheter. Innkassering, nedsenking av tak og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade i fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Videre er sameier ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser. Feil og mangler man selv ikke kan utbedre, må utbedres av autoriserte håndverker. Dersom det er feil ved avløpsrør eller annet røropplegg eller oppdages lekkasje må styret varsles snarest mulig.

Ved skade som skyldes uaktsomhet kan seksjonseier bli pålagt å dekke egenandel ved forsikringssak samt eventuelle merkostnader for sameiet som direkte de følger av skaden. I saker som ikke omfattes av forsikring kan seksjonseier bli pålagt å utbedre skader påført egen og andre leiligheter i sin helhet.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostning fond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, slik som vedlikeholdskostnader, forsikringer, utgifter til forretningsfører, skatter og offentlige avgifter m.m.. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken, med mindre annet er vedtatt med tilstrekkelig flertall. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen ble besluttet gjennomført.

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Vedtektene pkt 8.1 til 8.6 følger bestemmelsene om sameiermøte i lov om eierseksjoner av kap. VI.

9.1. BERAMMELSE OG INNKALLING

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameiere om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisors beretning (hvis det er valgt revisor) skal varsles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den e-post eller postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2. DELTAKERE

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3. LEDELSE OG PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførerens kontor.

9.4. STEMME BEREKNING OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet regner stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- D. Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- E. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligtomta til annet formål eller omvendt.
- F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- G. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5. INHABILITET I SAMEIERMØTER

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar, eller i avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse av egen seksjon etter lov om eierseksjoner §§ 26 og 27.

9.6. SAKER SOM BEHANDLES I DET ORDINÆRE SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøtet skal:

- A. Behandle styrets årsberetning.
- B. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- C. Fastsette budsjettet for kommende år
- D. Velge styreleder når lederen er på valg.
- E. Velge styremedlemmer som er på valg.
- F. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
- G. Behandle forslag fra styret og
- H. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

Vedtektene pkt 9.1 til 9.5 følger bestemmelsene om styre i lov om eierseksjoner kapittel VII.

10.1. STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtekten skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2. VALG AV STYRE

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 1 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameieres husstand.

10.3. STYREMØTER

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt. Gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for vedtaket, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4. UGYLDIGHET VED VEDTAK I STYRET

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

10.5. REPRESENTASJON

Styret representerer sameiere og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiere på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjoner, fastsetter deres lønn og instruks og foretar tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjoner avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøte. Det er ikke obligatorisk å ha revisor fordi sameier med 20 eller færre seksjoner har ikke plikt til å ha revisor. Årsmøtet kan med flertall av de gitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor.

14. MISLIGHOLD

Vedtektene pkt 13.1 og 13.2 følger bestemmelsene om styre i lov om eierseksjoner §§ 26 og 27.

14.1. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2. KRAV OM FRAVIKELSE

Medfører sameienes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangssfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameier.

15. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerett bestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av de kjeller- og loftsboder som er tildelt og som vises i vedlagte bod fordeling vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 14.01.2006.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 3 foran.

HUSORDENSREGLER

Oppdatert 1.9.2023, 20.03.2024.

Husordensreglene har til formål å sikre beboere gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene inngår som en del av vedtektene for sameiet, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene av 29.04.2006. Seksjonseiere er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt og at leiligheten ikke bråker slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene gjelder også for alle som leier leilighet eller er gitt adgang til leiligheten. Det er seksjonseiers ansvar at disse blir gitt kopi av og orientert om husordensreglene og vedtektene. Seksjonseier er ansvarlig for brudd på husordensreglene som skyldes leietaker eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle beboere skal ha navneskilt på ringeklokke, postkasse og utenfor den enkeltes leilighet. Styret kan gi opplysning om hvor skilt kan bestilles.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Dette gir større trygghet og sikkerhet for at uønskede personer ikke får adgang til gården.

Trappeoppganger, kjeller- og lofts ganger og annet fellesareal skal til enhver tid være ryddig og de er ikke tillatt brukt som oppbevaringssted for private eiendeler. Sykler skal kun parkeres inne i sykkelskuret i bakgården eller i fellesrom i kjeller. Det er ikke lov å parkere motorisert kjøretøy i bakgården eller fellesarealer. Beboere som har barn kan sette banevogn i trappeavsatsen i 1 etg hovedtrapp. Besøkende kan sette barnevogn i bakgården ved siden av sykkelskuret.

Antenner, markiser, blomsterkasser o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Ytterport, inngangsdører og dør til kjeller skal alltid være låst.

2. RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på arbeidsdager, og 24.00 til kl. 08.00 natt til lørdag og natt til søndag. Bruk av støyende maskiner som vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. skal ikke brukes på helligdager og etter kl. 23.00 på hverdager.

Ut over dette gjelder at alle til enhver tid skal vise hensyn til sine naboer. Husk at gården er gammel og det er lytt mellom leilighetene og fra bakgården. Vinduene skal derfor være lukket dersom du spiller musikk, har fest eller lignende som kan være til sjenanse for naboene.

Dersom du skal ha vorspiel eller fest bør du informere naboer, og de alminnelige støyreglene skal overholdes.

3. DYREHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter skriftlig søknad om det er gitt skriftlig tillatelse av styret. Det samme gjelder også eventuell gjenanskaffelse av husdyr.

Husdyr må ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Styret har adgang til å ta tilbake tillatelse til husdyrhold dersom denne regel ikke overholdes.

4. HUSHOLDNINGSAVFALL, RENHOLD

Husholdningsavfall legges i søppeldunkene i bakgården. Papiravfall legges i papirdunkene i bakgården. Det oppfordres til at ingen kaster glass i søppeldunkene, men heller benytter containere for glassgjenvinning i Parkveien og Ruseløkkveien. Metall, maling/malingspann, elektriske artikler eller store gjenstander må ikke legges i husholdnings- eller papiravfall dunkene. Dette er spesialavfall den enkelte ansvarlig for å fjerne på egen hånd, eventuelt kan det kastes i forbindelse med felles bortkjøring av søppel ved dugnad i garden.

Beboere/seksjonseiere skal sørge for at kjeller- og loftsboder ryddes og rengjøres jevnlig. Trappevask utføres av Dan.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKTEN

Det minnes om følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt i vedtektene: Sameier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, forsømt melding eller arbeid i sameierens seksjon, inkludert terrasse/balkong.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Ved skader som skyldes seksjonseierens uaktsomhet eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseier uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. VENTILASJON

Hver enhet har sin egen ventilasjonskanal som går fra baderom opp til taket. Disse er felles eiendommen til sameiet og må holdes åpen.

Ventilasjon av baderom

1. Baderommene har i utgangspunktet naturlig ventilasjon.

2. Det skal være luftspalte i baderommet

Hvis det brukes et elektrisk baderomsvifte:

1. Vifte skal ikke forstyrre driften av naturlig ventilasjon i de andre leilighetene. Sørge for tilstrekkelig tilluft gjennom veggen og vindu spaltene slik at luft ikke trekkes fra de omkringliggende leilighetene.

2. Vifte skal ikke lage støy som forstyrrer naboer.

3. Vifte skal ikke brukes stadig, men må kun brukes når det er nødvendig pga. dusjing osv.

Ventilasjon på kjøkken

1. Det er ikke lov å koble kjøkkenhette til sameiets ventilasjonskanal.

2. Dersom leiligheten har komfyr som brukes, er det krav på kullfilter slik at lukten ikke sprer seg til naboileigheter.

7. BRANN

Alle leilighetene er pålagt å ha nødvendig brannutstyr. Dette innebærer at hver leilighet skal være utstyrt med minst en brannvarsler, eventuelt branntau og enten brannslukningsapparat eller brannslange. Sameiet skal herunder ha ansvar for rømningsveier, varsling av naboer og brannvesen i tilfelle brann.

8. BAD, WC, VANNLEDNINGER, ELEKTRISK ANLEGG/UTSTYR ETC.

Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at leilighetens eklektiske anlegg, vann og avløp er i god og sikker stand og brukes slik at det ikke oppstår vannlekkasje eller annen skade på naboileigheter eller fellesarealer i garden.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun benyttes når det er noen hjemme i leiligheten. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det skal kun brukes toalettpapir.

9. GRILLING

Grilling i bakgården er tillatt forutsatt at naboer mot bakgården blir varslet på forhånd, slik at disse kan få lukket vinduer, og at støynivået holdes lavt. Den som griller eller bruker sittegruppen i bakgården er selv ansvarlig for å rydde opp etter seg.

10. RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene i gården, dvs loft og kjeller, trappeoppgangene, bakgård og portrom.

Det skal ikke kastes sigaretter eller annet søppel fra leilighetene og ut på gaten eller inn i bakgården.

11. HENVENDELSER TIL STYRET

Beboere oppfordres til å ta kontakt med styret via rwg8styret@gmail.com. Forslag og ideer mottas med takk. Eventuelle klager må være skriftlige.

Meldinger fra styret til beboere i facebookgruppen “ Sameiet Reichweins gate 8”, gjelder på samme måte som husordensreglene.



Fuktrapport og tilbud

på utbedring kapillær fuktsikring i murkonstruksjon, etter ekstremvær.

Til: [Redacted]
Prosjektadresse: Reichweins gate 8 Oslo
Tlf.: 913 26 307
Epost.: rwg8styret@gmail.com
Dato: 22.10.24
Prosjektnr.:

Om Fuktstopper	side 2
Fuktrapport	3-6
Løsningsbeskrivelse	7-10
Pristilbud	11-12
Avtale og garantier	13-14
Dokumentasjon, Byggforsk-rapport og referanser	15
Andre fuktrelaterte tjenester og produkter	16
Eksterne henvisninger	17

Ansvarlig for rapport

Gorm Søby, fagsjef fuktsikring
 926 62 666 / gorm@fuktstopper.no

Ved eventuelle spørsmål eller uklarheter ved rapporten eller tilbudet, vennligst ta kontakt



Fuktstopper AS er et lite og kompetent miljø innen fuktproblematikk i mur og betong. Vi kartlegger, prosjekterer og løser fuktproblematikk hovedsakelig i kjellerkonstruksjoner - i bolighus, bygårder, forretningslokaler og garasjeanlegg, over hele Norge.

Vi er ledende i Norge innen elektroosmotisk fuktsikring av mur og kjellere. Vi skal alltid levere de beste metodene og systemene, oppleves som det mest kompetente fagmiljøet, og inneha markedets beste kvalitetskontroll og oppfølging.

Fuktreduksjon på 30 dager - garantert effekt

Vår elektroosmose-installasjon sørger for effektiv fuktreduksjon i konstruksjon av tegl, betong, sement og leca. Ved hjelp av små, ufarlige elektriske impulser lades vannmolekylene i veggene med positive ioner. I samsvar med naturens egne lover, vandrer vannet ut mot definerte negativer på utsiden av konstruksjon og muren blir tørrere.

Forventet funksjonstid på flere tiår

Installasjonen er relativt rask og krever ingen inngrep på eiendommen. Elektroder (positiver) installeres fra innsiden inn i fuktig konstruksjon som deretter lukkes med spesial-støp. Driftskostnadene er minimale og systemet har en forventet funksjonstid på flere tiår - like lenge som andre elektro-installasjoner i bygg, inntil 70 år.

Spesialkunnskap innen fukt

Fuktstopper, og moderselskapet Scandinavian Transistor AS, har hatt inngående samarbeide med de fleste elektroosmose-miljøene i Nord-Europa. Dette brede samarbeidet, som inkluderer deling av forskningsrapporter og kunnskapsdatabaser, har gitt oss både bred og dyp kunnskap innen feltet.

Intelligence Moisture Control (IMC)

Det svenskutviklede IMC-systemet er i dag vårt mest foretrukne system i vår portefølje. Systemet har funksjonalitet og revolusjonerende nyvinninger innen elektroosmotisk fuktreduksjon av mur og betong, som vi trygt tør å påstå overgår alle andre systemer i markedet. Systemet har bl.a. 10 ulike pulseringsmønstre - andre systemer har kun ett.

Godt dokumentert metode, blant fuktevaluert av SINTEF Byggeforsk over en 6-årsperiode

Kapillær fuktsikring har dokumentert effekt, men effekten i praksis for din kjeller, er helt avhengig av at installasjonen utføres korrekt. Fuktstopper har en unik kvalitetskontroll fra kartlegging av fuktproblematikken til etterkontroll av fuktsikringen - vi har markedets beste oppfølging med minst 2 etterkontroller over en 6 måneders periode.

Ledende i Norden

Fuktstopper AS er eid av Scandinavian Transistor AS. Selskapene samarbeider tett på alle prosjekter, og innhar spesialkunnskap innen kapillær fuktproblematikk og fuktsikring. Vi er en fullservice entreprenør innen fukt i mur og kjeller. I omsetningsgrad var Scandinavian Transistor AS i 2015 størst i Norden innen elektroosmose.

www.fuktstopper.no

Scandinavian Transistor AS, Org.nr.: 911728958

Fuktstopper AS, Org.nr.: 914768373

Avdelinger: Gjøvik og Oslo

Fuktrapport

OPPLYSNINGER

Befart del av bygg/konstruksjon	Kjeller, etter to ganger vann inn. Ekstremværet "Hans" og sommer 2024
---------------------------------	---

BYGG

Bygg	Klassisk bygård 1900 tallet Oslo
Kjellerkonstruksjon, yttervegger	Stablestein og tegl
Kjellerkonstruksjon, innevegger	Tegl
Bruk av kjeller	Oppbevaring og opphold
Innredning, ombygging av kjeller	Ja, det har vært utført arbeid i kjeller som blir benyttet som boareal.
Tidligere utført tiltak mot fukt og/eller vann i kjeller	Fuktsikring system lagt inn av Fukstopper 2015, fungert tilfredstillende frem til ekstremværet Hans
Synlige riss, sprekker eller andre tegn på mur i dårlig forfatning	Normalt med tanke på byggeår og alder på bygning
Andre kommentarer	

GRUNN OG TERRENG

Grunnforhold:	Leire
Tomt og nærliggende terreng	Flatt
Høyde kjellergulv til bakkenivå	250 cm
Er bygg drenert, evt år	Ja, byggeår, antatt med tjære
Etterfylt masse rundt bygg	Antas at det er naturlig masser
Taknedløp og overflatevann ledet bort fra bygg	Delvis
Andre kommentarer	Kjeller fremstår som godt vedlikeholdt etter installasjon 2015, vegger frest, pusset og fuktsikret. Boder brukt til oppbevaring frem til ekstremværet Hans, hvor det kom store mengder vann inn. Sommeren 2024, skjedde det igjen, vann/kloakk kom opp av gulv grunnet overbelastning på det kommunale anlegget.



FUKTTEGN

Kalk-/saltutslag på mur	Ja
Flassende og løs maling eller murpuss	Ja
Misfarging, fuktrosetter	Ja
Råte-/fuktskadet trevirke	Ja
Gjenstander ødelagt under oppbevaring	Dette er fjernet etter at kjeller ble fylt med vann, kjeller sanert og tørket/ryddet opp

VANN, LEKKASJE

Innvendig lekkasje	Ja
Vanninnsig kjeller	Ja
Observert gjennomgående sprekker	Nei
Observert kondensering	Ja

INNEMILJØ**FUKTMÅLINGER**

Fuktmålinger mur/betong: (indikasjonsmålinger med Protimeter MMS2). Måler fuktverdier fra 0-999, fuktverdier over 170 defineres som for fuktig, 999 betyr "fuktmettet" konstruksjon.	Etter ekstremværet "Hans", ble kjelleren fylt med vann. Ny hendelse med vann/kloakk inn sommeren 2024. Ved befaring og etterkontroll av anlegget var kjeller tømt og ryddet opp. Vannet har dekket de positive elektrodene i veggen og de negative jordspydene under huset. Dette har medført til at flere av kursene er "brent opp" og det oppnår ikke kontakt med dem. Flere kursene ser ut til å fungere, men ledeevne er svekket noe, da konstruksjonen er fuktmettet og strømtrekket kun har økt noen få prosent. Gjennomgående målt fuktmettede verdier i ytter og innervegger mot terreng/grunn i kjeller. Høyest fuktverdier nederst på veggen 999. Fukten avtar videre oppover vegg, men avtar til "tørt" ca 150 cm opp på vegg. Det er og målt RF % i vegger som er for høye, 92, 97 %
--	--





25 mA strøm går ut fra ny kontrollenhet til vegger. Gammel kontrollenhet er koblet fra da den var "brent opp" etter 2 ganger med vann inn, overspenning.



Elektroder midtvegg, er "brent opp" ingen strøm ut til denne vegger





Jordspyd sjekket i de respektive vegger, ingen fiksjon.



Elektroder Yttervegg vest, er "brent opp" ingen strøm ut til denne vegger



OPPSUMMERING AV KJELLER - KONSTRUKSJON OG FUKTFORHOLD

Gjennomgående målt høye fuktforekomster enkelte vegger etter ekstremværet "Hans" og sommervann 2024

Ekstremværet har fylt opp kjeller med vann.

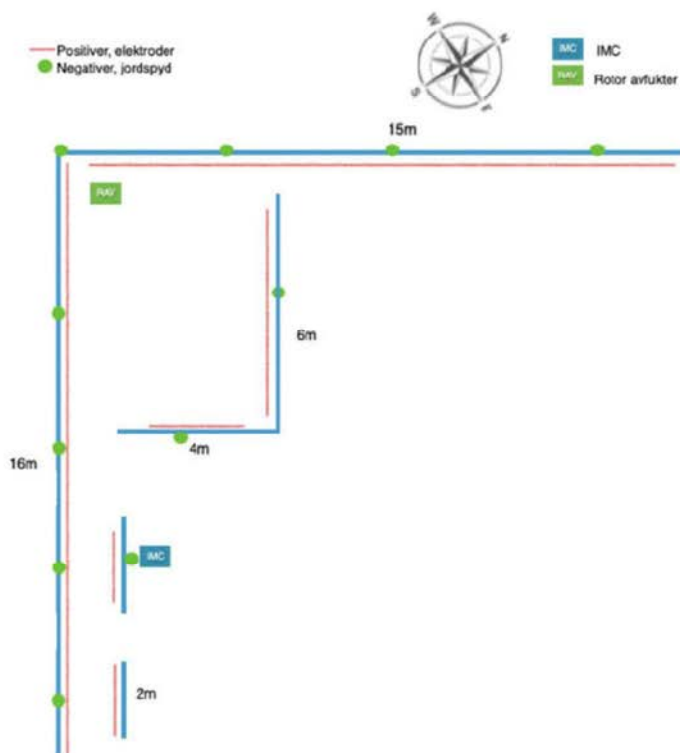
Elektroder og jordspyd har "brent" opp grunnet vannet, som har medført for høy spenning.

Styringsenheten er ødelagt grunnet for høy spenning, denne er byttet ut med en midlertidig en som fungerer på øvrige kurser som ikke er brent opp.

ANBEFALT LØSNING

Anlegg må byttes ut og nye elektroder og jordspyd må installeres. I midt vegg under inngangsparti, samt yttervegg mot vest.

Det anbefales Innstallasjon av en Rotoravfukter, med sirkulasjon av tørkløft.



TEKNISK SPESIFIKASJON, SYSTEM KAPILLÆR FUKTSIKRING

Kontrollenhet	IMC (Intelligence Moisture Control), selvregulerende og pulserende likestrøm elektrosmose-system. Monteres på vegg. Kapasitet opp mot 5 amper. Svakstrøm. 10 ulike pulseringsmønstre, regulerer selv strømstyrke etter behov (fuktforhold i konstruksjon). CE-godkjent. Utviklet og produsert i Sverige.	1 stk
Fordelerskap, kurser	IMC, spesialutviklet og produsert i Sverige.	1 stk
Positive elektroder, langsgående	Slisses og legges i ca 3 cm bred og 2 cm dyp kanal inn i konstruksjon. Strømledende spesialkabel, korrosjonsfri. Produsert av Nexans Norge, utviklet i samarbeid med Innovasjon Norge.	ca 55 lm.
Positive elektroder, stikk	Benyttes ved behov.	
Negativer poler, jordspyd	Lengde på mellom 30 og 50 cm ned i grunn, isolert fra konstruksjon av mur/betong. Benyttes normalt per 3. løpemeter.	10 stk
Skjult installasjon	Ja. Alle elektroder og negative poler gjenstøpes med spesialsement.	
Antall dager, installasjonsarbeide	Normalinstallasjon kjeller enebolig tar mellom 2-3 dager, kommer an på antall mannskap. Evt. tilleggsarbeider ikke inkl.	
Etterkontroller av system og fuktforhold	Kontroll 1 - 2-4 uker etter aktivering av system. Kontroll 2 - rundt 6 mnd etter aktivering. Evt flere kontroller om behov.	Minium 2 stk
Antatt driftskostnad	Årlig strømforbruk system normalt mellom 20 og 40 kr	
Vedlikehold	Ikke behov for vedlikehold system, utover tilsyn til at kontrollenhet er påkoblet.	

Det gis 5 års funksjonsgaranti på alt materiell. Alt materiell er kvalitetssikret for funksjon og formål, og har en forventet levetid som andre elektriske installasjoner i bygg - inntil 70 år.

Vårt materiell, installasjonsmetode og kvalitetskontroll har en helt annen standard enn normal standard hos andre elektrosmose-aktører i Norge - og kan derfor ikke sammenliknes. Fuktstopper AS har også markedets beste rutiner og dokumentasjon for etterkontroller og oppfølging av installasjon og fuktforhold.

Det må være ryddet minst 1,5 meter ut fra vegger hvor det skal installeres fuktsikring. Mur-/betongkonstruksjoner må være frie/åpne, der det skal installeres - Installasjonen av positive elektroder vil gjøres fra innsiden av konstruksjon (kjellersiden). Utførelser må være fjernet 50 cm fra gulv.

Det vil installeres 2 langsgående elektroder i yttervegg/innervegg, se installasjonsplan. Elektrodene vil bli slisset inn i konstruksjon og støpes igjen - skjult installasjon.

Det vil monteres 10 negative poler - ca hver 3. meter. Vi benytter ikke husets/el-verkets jord, egne negative gir både bedre effekt, mer kontroll og lengre levetid på systemets virkning.

Elektrodene i hver enkelt vegg vil isoleres for seg, med en egen kurs i et fordelingsskap. Slik har vi langt større kontroll på installasjonen og effekten, og skulle det bli et brudd, vil ikke hele systemet "slutte å virke".

En kontrollenhet vil forsyne elektrodene og veggene med kraft (korrekt pulserende elektrosmose), som til enhver tid er sterkere enn murens egne kapillære krefter (selvregulerende system).

Støvsugere benyttes på installasjonsmaskinene, med det må påregnes noe finstøv av mur. Inventar bør plastres.

ETTERKONTROLL OG OPPFØLGING FUKTSIKRING - DOKUMENTASJON EFFEKT

Ved aktivering av elektrosmos-systemet måler ansvarlig arbeidsleder fra Fuktstopper AS strømtrekket fra alle positive kurser, dette dokumenteres i ett skjema. På etterkontroll 1 - normalt 2-4 uker etter aktivering av systemet - måles strømtrekkene opp igjen.

Er strømtrekket redusert, er dette et sikkert tegn på at systemet og elektrosmosen fungerer effektivt i konstruksjonen, og at konstruksjon er fuktredusert i forhold til utgangspunktet. Systemet vil videre fuktredusere konstruksjonene hvor elektrosmose er installert. Overflatetørrehet vil som regel kunne oppnås etter rundt 1 måned, mens vesentlig fuktreduksjon av murens/betongens kjerne vil ta lengre tid.

Grunnen til at redusert strømtrekk fra elektrodekursene kan jammføres med redusert fukt i konstruksjoner, er fordi det er vann/væske som leder strøm i mur og betong. En tørrere mur, gir altså et mindre strømtrekk.

Det utføres også etterkontroll rundt 6 mnd etter aktivering av system. Fuktforhold, effekt og bruk av optimal pulseringsmønster vil kontrolleres.

Har ikke systemet en vellfungerende funksjon og effekt, kan kjøper heve kjøpet. Fuktstopper må da evt først få mulig for utbedring innen et fornuftig tidsrom.

PRISTILBUD

KAPILLÆR FUKTSIKRING ANGITTE KJELLERVEGGER	BELØP
Kontrollenhet IMC med fordelingssentral, lisenser og garantier. Kontroll enheten og fordelerskap til Kostpris	16 680
Positive elektroder (ca 55 løpemeter) vegg	23 500
Kabler, skjøtehetter, kabelister,	2 340
Negativer poler, jordspyd (inkl. bearbeiding)10 stk	4 000
Spesialsement	2 900
Maskinleie og slitasje monteringsutstyr, forbruk borr og diamantblader	1 930
Totale arbeidstimer. Inkl prosjektering, rigg, kjøring, admin (50 timer a 890,-)	35 600
Kjøregodtgjørelse og arbeidsbil, (fra Bekkestua, km)	3 540
Forsikringer, avgifter verneombud, admininstrasjonsgebyrer	390
Etterkontroll 1 med dokumentasjon	890
Etterkontroll 2 med dokumentasjon (vederlagsfritt)	0
PRIS KAPILLÆR FUKTSIKRING EKSkl MVA	91 770
PRIS KAPILLÆR FUKTSIKRING INKL MVA	114 713
PRIS KAPILLÆR FUKTSIKRING INKL MVA	114 713

Betalingsbetingelser er 50 % av tilbudspris betales senest 2 dager etter oppstart installasjonsarbeide, samt resterende 50 % betales senest 5 dager etter kjøper har mottatt etterkontrollrapport med dokumentasjon på tilfredstillende funksjon og effekt. Selger har salgspant i de leverte varer inntil kjøpesum inkludert renter og omkostninger er fullt ut betalt. Ved forsinket betaling beregnes morarente på 1,5 % per måned samt gjeldende purregebyr.

Tilbudet er basert på befaring av tilbudsmottakerens kjeller og dens fuktforhold. Prisen tar utgangspunkt i antall rader med langsgående elektroder i yttervegger og/eller midt-/innevegg, murkonstruksjon og monterings kompleksitet. Prisen inkluderer prosjektering og installasjon, komplett elektrosmose-system, 2 stk etterkontroller med dokumentasjon, lisenser og garantier etter norsk lov.

Eventuelt avvik faktureres etter avtale og til avtalt pris. Rydding, plastring inventar, fjerning av evt saltutslag, kalkholdig og/eller murpuss med negativ innvirkning på fukt og/eller elektrosmose, evt murpuss slemming av mur i etterkant installasjon, eller tetting av evt gjennomgående sprekker som medfører vanninnslag, er ikke inkludert i tilbudet.

Arbeide og tilbud inkluderer ferdig oppmontert anlegg på yttervegg i kjeller, samt kjerneboring av kanal og tetting/ isolering rundt rør. 5 års garanti på anlegg. Evt montering av stikkontakt i nærheten av anlegg er ikke inkludert.

PRISTILBUD Avfukter

Montering av 1 stk CR400B F-DRY ROTOR avfukter i kjeller på rundt 200 kvm/400 kubikk, inkl kjerneboring av kanal i tykk teglsteinsmur ut.

Inkl ca 20 meter røroppkobling Ø125mm for transport og fordeling av tørr luft, samt slange for transport av fukt ut.

Inkl hygrostat for måling og styring fuktigheten (RF) i kjeller.

Anlegget monteres på vegghylle. Pakke med 10 stk luftfilter er inkludert. Er det ikke stikkontakt i nærheten, må tilbudsmottaker selv stå for dette. Pris inkl kjøring og arbeidsbil fra Bekkstua.

TOTALPRIS ESKL MVA	NOK	68 296
MVA UTGJØR	NOK	17 074
TOTALPRIS INKL MVA	NOK	85 370

Avfukterene holder bodanlegg og kjellere tørre og frie for kondens, slik at alle typer varer og eiendeler kan oppbevares uten fare for rust, korrosjon, sopp og råte. Adsorpsjonsavfuktere fjerner fuktighet i blindkjellere, og dermed også lukt og helseproblemer, som følger med.

I lagerhaller kan en slik avfukter effektivt beskytte varer og hindre kondens og drypp fra tak og vegger. Anlegget fungerer også godt i garasjeanlegg, hvor vannavrenning fra biler og høy luftfuktighet er et problem.

Avfukteren kan styres med alle typer automatikk alt etter hvor nøyaktig fuktigheten skal reguleres med hygrostat. Normalen i en kjellerbod er 60 % RF for å holde det kondensfritt og for å unngå mugg- og soppvekst. Skal man ha verktøy og ting som kan ruste så anbefaler man 50-55 % RF.

Viktig at evt andre lufteventiler i kjeller holdes lukket, når avfukteranlegget i bruk.

5 års funksjonsgaranti på anlegget, garantien forutsetter av regelmessig service utføres av autorisert person.

Hoveddata CR400B F-DRY ROTOR avfukter:

- Kapasitet ved 20°C, 60%RF: 1,4 kg/time - Nominell tørrluftmengde: 400 m³/time
- Reg.luft mengde: 90 m³/time
- Spennings: 1x230V 50/60Hz
- Tilkoblet effekt: 2 kW

SPESIFIKASJONER, FDV-DOKUMENTASJON

GENERELT

Tørkekapasitet: Ved 20°C / 60%r.h. = 34,0 kg/døgn (Frittblåsende: 43 kg/døgn)

Luftmengde trykk:

Frittblåsende: 420 m³/t

Nominell: 400 m³/t

Eksterntrykk: 50 Pa

Luftmengde: 90 m³/t

Eksterntrykk: 100 Pa

Operasjonsområde:

Temperatur: -30 til +30°C

Fuktighet: 0 til 100% RF

Automatikk/Start – Kontrollamper:

Av/på bryter (Auto – 0 – Manuell) – Amperemeter

Mulighet for ekstern tilkobling av hygrostat eller ekstra bryter - inkludert

Timeteller og bryter for sikkerhetstermostat

Kabinett: Solid av planja metallbehandlet stål og enkelt å demontere for service/reparasjoner.

Teknologi: Prosessluften blåses gjennom en rotor med kontinuerlig rotasjon. Rotoren absorberer fuktighet fra luften. En motgående luftstrøm varmes opp av et PTC-element. Den varme luften fordampner fuktigheten fra rotoren. Denne luften blåses ut av avfukteren og videre ut av bygget via en kanal/slange.

Rotoren: Laget av glassfiber med 82% silicagel. Er ikke brennbar. Kan vaskes i rent vann. Levetiden er lang med konstant kapasitet. Skikkelige kulelager sikrer stabil drift. Rotoren er plassert mellom stive skilleplater som sikrer stabil og tett konstruksjon uavhengig av ytre påvirkninger. Rotoren er oppdelt i 2 soner: adsorpsjon og regenerering.

ELEKTRISK TILKOBLING

Elektrisk spenning: 1 x 230V, 50/60Hz, 4,5 kabel med jordet støpsel

Sikring: 10 Amp. treg

Forbruk:

PTC – element: 1840 W

Totalforbruk: 2000 W

INSTALLASJON OG DIMENSJONER

Plassering/mobilitet:

4 gummidempere – fast installasjon

2 løftehendel på sidene

Luftinntak: Felles inntak for prosess- og regenereringsluft. Filteret er enkelt å skifte.

Luftavkast: Tørrluft: Ø125 tilkobling

Regenereringsluft: Bak, Ø80 tilkobling

Bruk: Sett i stikkontakten. Bryteren settes til Manuell, evt. Auto hvis det benyttes hygrostat. Før regenereringskanalene ut av rommet til friluft. Juster luftmengden i henhold til manual og settpunkt på amperemeter. Før regenererings-kanalen ut av rommet til friluft.

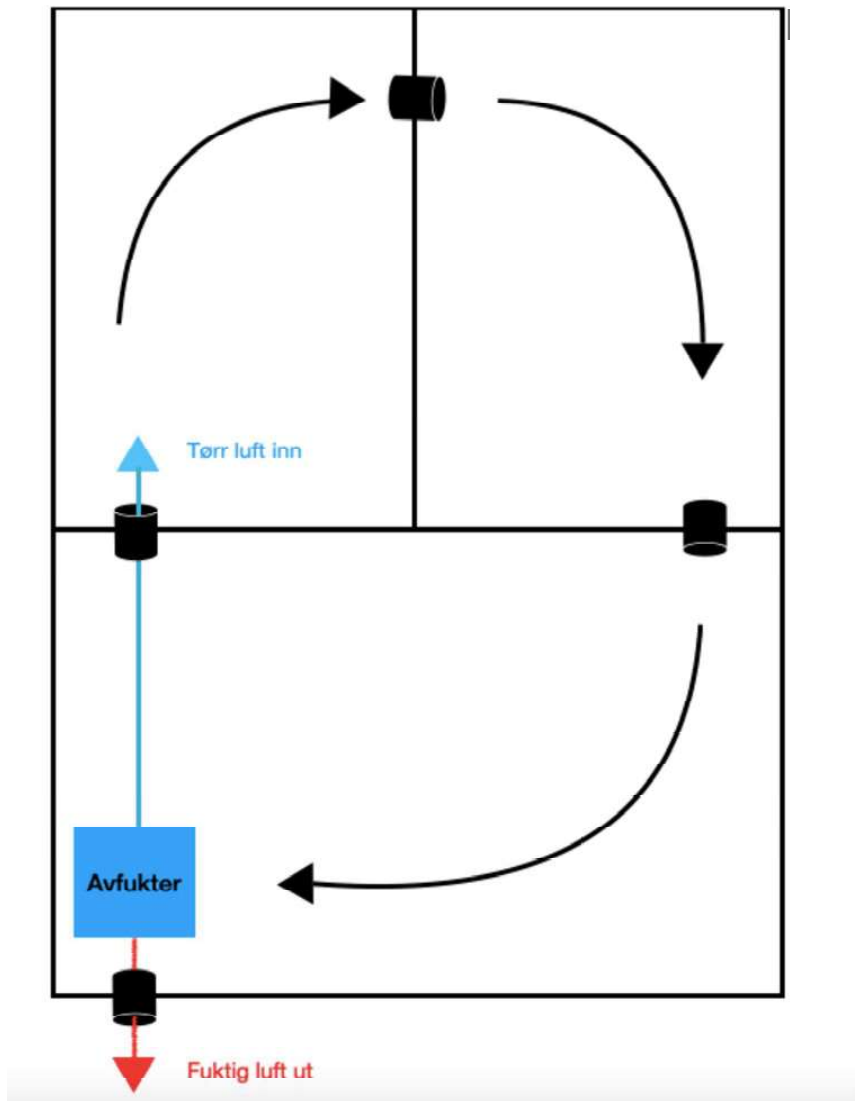
Dimensjoner: L / B / H: 460 mm/ 400 mm/ 420 mm

Vekt: 28 kg

Service: Skifte av filter, sjekke drivrem for motor

ENKEL SKISSE AV MONTERING ANLEGG

NB! Skissen er generell, og ment for å illustrere prinsippet for avfukteranlegg i kjeller.



GARANTIBETINGELSER

1. BEFARING – FUKTANALYSE, VURDERING OG PRISTILBUD

Kjøper vil motta en fuktanalyse, en anbefaling og et pristilbud basert på befaring og/eller en fuktregistrering av veggkonstruksjon av mur og betong i kjeller, i enkelte tilfeller også av gulvkonstruksjon. Fagkyndig fuktanalyse, vurdering og eventuell anbefaling av installasjon av elektroosmose-system, samt et uforpliktende pristilbud, leveres vederlagsfritt til tilbudsmottaker om ikke annet er avtalt.

Kunden forplikter seg til å informere Fuktstopper AS om forhold som kunden vet, antar eller burde vite, som kan ha betydning for systemets effekt og virkemåte – se punkt 3 for spesifisering av dette.

2. INSTALLASJON – LEVERANSE, ETTERKONTROLL OG KJØPSGARANTI

Ved aktivering av elektroosmos-systemet måler ansvarlig arbeidsleder fra Fuktstopper AS strømtrekket fra alle kurser, dette dokumenteres i en rapport. På etterkontroll - normalt 2 til 4 uker etter aktivering av systemet - måles strømtrekkene opp igjen. Om strømtrekket er redusert, er dette et sikkert tegn på at systemet og elektroosmosen fungerer effektivt i konstruksjonen, og at konstruksjon har blitt fuktredusert. Det utføres også en ny etterkontroll rundt 6 mnd etter fuktsikringen, for å kontrollere effekt, funksjon og fuktforhold.

Velger kunden å gå fra kjøpet, fordi kontrollmålingen ikke var tilfredsstillende, vil Fuktstopper AS fjerne kontrollenheten. Kontrollenheten må da være i uskadet og feilfri stand, det vil si at kunden ikke må ha utsatt kontrollenheten for unødvendig eller uvetting påvirkning. Fuktstopper AS må først gis rimelig tid for feilsøking og eventuell utbedring. Kunden kan ikke kreve at selger fjerner kabler og øvrig del av elektroosmose-systemet, eller kreve at konstruksjonen blir slik som før monteringen. Dersom det er av betydning for kunden å fjerne øvrige deler, må dette gjøres av kunden, eller via egen avtale med Fuktstopper AS sin representant.

3. ELEKTROOSMOSE-SYSTEMETS EGENSKAPER OG FORBEHOLD

Elektroosmose-systemet og installasjonsmetode er godt utprøvd og veldokumentert. Systemet skal fuktredusere og motvirke fukt i konstruksjoner hvor det er installert positive elektroder. Systemets primærområde er fuktproblemer som følge av manglende kapillærbrytende lag i murkonstruksjoner. Systemet har en forventet levetid på flere tiår om ikke systemet er montert basert på uriktige opplysninger fra kunde, eller uvettinge inngrep eller forsømmelse fra kundens side. Systemet skal ikke monteres om ikke forutsetningene for å motvirke fukt i kjellerkonstruksjoner ligger til rette for det. Om det er konstruksjoner av mur, tegl, Leca eller betong, eller deler av konstruksjoner, der eventuelt kunde har takket nei til Fuktstopper AS sin anbefaling og tilbud om installasjon av elektroosmose, eller installasjon av ekstra/flere positive elektroder, er dette på tilbudsmottakers eget ansvar. Det gis 10 års funksjonsgaranti på alt materiell.

Fuktstopper AS tar forbehold mot tap, skader eller ulemper som skyldes fukt eller fuktinntrenging i murkonstruksjoner ved systemets egenskaper, som har sin årsak i:

- Bruk av diffusjonstett maling, diffusjonstett puss, eller annen diffusjonstett behandling av overflater.
- Lyter, rier, sprekker og/eller annen svikt i konstruksjoner som medfører ekstraordinær inntrenging av vann, eller som på en annen måte påvirker og/eller reduserer elektroosmose-systemets funksjon og effekt. Dette kan også være magasinert vann i konstruksjon.
- Konstruksjon av Leca som ikke er pusset fra utsiden under jord.
- Fukt eller kjellerlukt som følge av kondens, hertil også kondenseringsproblematikk mellom evt utforing/innkledning og mur som ikke har sin direkte årsak i fuktig konstruksjon.
- Høy luftfuktighet eller kjellerlukt som følge av dårlig ventilering eller "bruksfukt" (høy produksjon av fukt i kjeller av bruk - tørking av klær, matlagting, etc).
- Fukt som følge av brudd, lekkasjer eller annen svikt i vann- eller avløpsledninger.
- Ekstraordinære grunnforhold.
- Strømbrydd, eller manglende tilsyn med kontrollenheten og dens funksjon.
- Brudd eller skader på ledninger, elektroder eller annen del av systemet, som ikke skyldes Fuktstopper AS sin representant eller ansatte/personer han svarer for.
- Øvrige ekstraordinære forhold som ikke kunne eller burde vært oppdaget ved tilbudsbefaringen.
- Arbeider på eller ved konstruksjonen som ikke er utført i samsvar med gjeldende byggetekniske forskrifter eller i samsvar med gjeldende byggetekniske standarder, eller på en eller annen måte har skadet systemets effekt eller virkemåte.

- Fuktinntrenging som kommer ovenfra eller over bakkenivå, så fremt ikke Fuktstoppers løsning har fokusert på dette.
- Bruk av kalkholdig murpuss og/eller slemming på murkonstruksjon. Vår anbefaling er Weber M5 eller BMC B20.
- Lynnedslag.

Elektrosmose-systemet trenger tid for å tørke ut hele tykkelsen av mur-konstruksjonen. Tidsbruken vil variere individuelt etter den aktuelle konstruksjon og fuktforhold. I tilfelle det skal foretas arbeider på konstruksjonen som maling, kledning, etc. etter montering av systemet, må kunden selv undersøke om konstruksjonen har en slik restfukt at arbeidene er forsvarlige. Kunden oppfordres her til å ta kontakt med Fuktstopper AS sin representant for fagmessig svar og anbefaling. Fuktstopper AS kan ikke i noen tilfeller holdes ansvarlig for tap, skader eller ulemper som skyldes at kunden ikke har undersøkt fuktverdi før arbeidene ble igangsatt, kundens valg av konstruksjonsløsninger, eller for øvrig for forhold som skyldes det arbeid kunden senere har latt utføre.

4. GARANTIER – REKLAMASJON OG FUNKSJONSGARANTI

Kundens tilsynsplikt

Kunden plikter å føre regelmessig kontroll med systemets kontrollboks og at den virker som forutsatt. Slik kontroll bør foretas månedlig, og foretas enkelt ved å sjekke om kontrollenheten lyser og er virksom.

Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel ved systemet eller effekt, må kunden uten ugrunnet opphold etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget den, gi Fuktstopper AS sin representant melding om at kunden vil påberope seg mangelen. All reklamasjon skal foregå skriftelig/per epost til Fuktstopper AS.

Garanti

Systemet har en forventet levetid på flere tiår. Fuktstopper AS sin funksjonsgaranti på materiell er 5 år. Garantien dekker utskifting (omlevering) av deler på systemet. Kunden kan ikke gjøre gjeldende øvrige mangelsbeføyelser enn krav på utskifting (omlevering) av systemets deler i garantiperioden. Fuktstopper AS sin representant må gis rimelig tid til å utbedre eventuelle feil.

Fuktstopper AS sin erstatningsplikt

Erstatningsbeløpets maksimalbeløp er elektrosmose-installasjonens pris, ikke medregnet evt tilleggsarbeide.

Fuktstopper AS svarer ikke i noe tilfelle for:

- Tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd).
- Tap som følge av forberedelser til installasjon, slik som riving av utføring og kledning vegg, eller annet utført tilleggsarbeide, slik som rengjøring eller reoperasjon av mur.
- Tap som følge av evt annen oppussing utført etter elektrosmose-installasjonen, være seg f.eks. utføring av vegger, murpussing og maling av vegger, og annet relevant oppussing.
- Tap som følge av at tingen ikke kan nyttiggjøres som forutsatt (avsavn).
- Tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort eller ikke blir riktig oppfylt.
- Tap som følge av skade på annet enn salgtingen selv og gjenstander som den brukes til framstilling av eller som har nær og direkte sammenheng med dens forutsatte bruk.

Jeg bekrefter herved at jeg har lest og forstått avtaleverket, og aksepterer tilbud og betingelser.

For Fuktstopper AS, Pål Dobloug (daglig leder)

Tilbudsmottaker/kjøper



Skriv ut denne siden og signer under tilbudsmottaker/kjøper og send til kontakt@fuktstopper.no

Om tilbudsmottaker/kjøper ikke signerer denner avtalen, godtar han/hun gjeldende Garantibetingelser fra Fuktstopper AS ved aksept i mailsform, på sms eller ved oppstart installasjon av elektrosmose-system.

DOKUMENTASJON OG REFERANSER

REFERANSER

Vi har god erfaring med fuktproblematikk og fuktsikring i all type konstruksjoner av mur, leca og betong. Som oftest omfatter prosjektet kjellervegger i eneboliger, men også betonggulv- og tak, pilarer og teglsteinsvegger over underetasje. I tillegg til kjellerkonstruksjoner, har vi også erfaring med garasjeanlegg, heissjakter og større bygårder fra rundt år 1900. Vår spesialkunnskap leies også inn ved komplekse fuktproblemer, for utarbeidelse av analyse og tilstandsrapport.

Inngående beskrivelse av referanseprosjekter, kan leses her:

<https://fuktstopper.no/referanser/>

Kontaktinfo til referansepersoner kan overleveres etter forespørsel.

DOKUMENTERT EFFEKT FRA SINTEF BYGGFORSK

Rapport fra Byggforsk, utført og evaluert mellom 1999 og 2006.

Byggforsk konkluderer med "at elektrosmoseanlegget bidrar til å markant redusere fuktnivået i betongen".

Rapporten, samt mer dokumentasjon og rapporter, kan leses i sin helhet her:

<https://fuktstopper.no/dokumentasjon/>



Byggforsk
Norges byggforskningsinstitutt

Prosjektleder: Per Arne Jørgensen
Forskningsleder: 18
Postboks 123 Blindern
0214 Oslo
Telefon 22 96 96 96
Telefax 22 49 94 38

Ansvarlig: Arne Jørgensen
Høgskolen 7
Postboks 123 Blindern
0214 Oslo
Telefon 75 59 59 59
Telefax 75 59 59 59

E-post: arne.jorgensen@byggforsk.no
Internett: byggforsk.no
Forbruker: NO 943 812 801 MVA

Oppdragsleder Vital Elendom
Oppdragsleder adresse pb 283 1326 Lysaker
Oppdragsleder telefon Øyvind Solvang

Prosjekt Jernbrett O 10318	Dato 14.06.2006	Rev. dato 14.06.2006	Antall sider 7	Antall vedlegg 0	Gradering Lukket	Forfatter Øyvind Sæter
Prosjektleder Øyvind Sæter	Sign.	Ansvarlig ingeniør Guro Markset	Sign.	Husstand Peter Blom	Sign.	

Oppdragsrapport

**Fuktmåling i kjellerlokale
Bygg 5461
Nygårdsgata 55,
Fredrikstad**

Kort sammendrag	
Norges byggforskningsinstitutt, NBI, fikk i 1999 i oppdrag å foreta fuktmålinger i forbindelse med montering av elektrosmoseanlegg i kjellerlokale for utleier av fukt. Lokale var Nygårdsgata 55, Fredrikstad. Oppdragsleder var Sparebankkreditt AS. Oppdragsleder er senere endret til Vital Elendom AS. I denne rapporten rapporteres og vurderes utviklingen av relativ fuktighet (RF) i de første 6 årene etter oppstarten av elektrosmoseanlegget.	
I innervegger er fukttilgangen lav og betongen er tørket ut til ca 45% RF. I yttervegger er fukttilgangen større, men fuktnivået i betongen holdes under 75% RF.	
NBI konkluderer med at Elektrosmoseanlegget i Nygårdsgata 55, Fredrikstad, bidrar til å markant redusere fuktnivået i betongen. Det anbefales å fortsatt holde anlegget operativt, da en nedkopling/avbryt i anlegget vil medføre at fukten i betongen igjen vil øke.	
Målingene i Nygårdsgata 55, Fredrikstad, viser at et korrekt montert Elektrosmoseanlegg i en egnet konstruksjon/materiale vil kunne bidra til markant å senke materialets fuktighet. Hvor tett betongen kan holdes er avhengig av Elektrosmoseanleggets effektivitet og fuktpåkjenningen til konstruksjonen. Nygårdsgata 55 har stor fuktpåkjenning i yttervegger (konstruksjoner under grunnvannstanden) noe som medfører at Elektrosmoseanlegget stabiliserer fuktnivået på ca 75% RF.	
Vikingshusveide 4.5.	Fornemingslokale, kjellervegg, betong, drenering, fukttransport
Prosjekt	Fuktnivå

Utdraget eller forkortet versjon av rapporten er ikke tilgjengelig som offentliggjort dokument. Hvis rapporten skal innleveres, forbeholder NBI seg retten til å godkjenne oversettelse. Kontrollert innlevert oppdragsrapport.

ANDRE FUKTRELERTE TJENESTER OG PRODUKTER

ANALYSE- OG TILSTANDSRAPPORT - FUKT

En metodisk og grundig gjennomgang av fukt og konstruksjoner

En mer omfattende fuktsjekk med Analyse- og Tilstandsrapport innebærer metodisk måling av RF (relativ fuktighet) både 5 og 10 cm inn i mur-/betongkonstruksjon, termografi-fotografering (identifiserer fukt og temperatur i konstruksjon og på overflater), foto-dokumentasjon av visuelle fukttegn og induksjonsmålinger av fukt. Vår Analyse- og Tilstandsrapport er et detaljert og inngående dokument av fuktforholdene, skader og risiko og årsakene til problemene. Et krav på større bygg og ved komplekse fuktproblem.

Les mer her: <https://fuktstopper.no/befaring-og-analyse/analyse-og-tilstandsrapport-fukt/>

ANALYSE- OG TILSTANDSRAPPORT - MUGGSOPP OG INNEMILJØ

Helhetlig rapport som også beskriver årsaker og utbedring

Mycometer®-testen er markedets eneste vitenskapelig dokumenterte målemetode for muggsopp. Som en av få aktører i Norge er Fuktstopper sertifiserte til prøvetaking, analyse og dokumentering av Mycometer®-testen. Det kan tas både overflate- og materialprøver, samt luftprøver. I tillegg til å gi svar på muggsoppforekomstene, besvarer rapporten også årsaker til muggsoppveksten og anbefalinger for tiltak. Som standard tas både overflate- og luftprøver for å analysere muggsoppforekomstene.

Les mer her: <https://fuktstopper.no/befaring-og-analyse/muggsoppanalyse-og-rapport-innemiljo/>

MINI-VENTILASJONSANLEGG

Effektiv og rimelig anlegg for friskere og bedre innemiljø, samt reduksjon av kondenseringsrisiko

Vi er sertifisert forhandler av Mitsubichi Mini-ventiljonsanlegg. Effektivt og rimelig tiltak for godt innemiljø, og mot høy luftfuktighet med utgangspunkt i bruksfukt og kondensering. Stillegående anlegg, ned til 15 decibel. I tillegg til bedret ventilasjon i rommet/kjeller, fjerner anlegget også evt muggsoppspor og radon i luft.

EKSTERNE HENVISNINGER

KONTROLL FØR LEGGING AV BELEGG PÅ BETONGGULV

Vi henviser her til

Litteraturundersøkelsen "Fukt i betong - Målemetoder og uttørring", av SINTEF Byggeforsk, 2007.

Utdrag fra 1 Innledning, side 2.

Før legging av tette belegg på betong er det derfor essensielt at betongen er tilstrekkelig tørket ut og at dette blir målt på en god måte.

Uttørring av betong er imidlertid et fagfelt hvor bransjen henger etter, både mhp materialvalg og herde/tørkebetingelser. Dette fører igjen til mange svært kostbare skader som i verste fall kan ha helsemessige konsekvenser.

Tab. 2.1.1

Veiledende kritisk RF i betonggulv for forskjellige beleggtypen. Tabell fra (Geving og Thue, 2002).

Golvbelegg	Kritisk RF (%)
Keramiske fliser med sementbasert lim	100
Helsyntetiske tekstilbelegg uten belagt bakside (dampåpen)	97
Flytende golv (f.eks. parkett) på plastfolie	95
Akrylbelegg (flytende form)	
Epoksy- og polyuretanbelegg (flytende form)	
Tekstilbelegg med naturmateriale uten belagt bakside (dampåpen)	
Tekstilbelegg med belagt bakside	
Vinylbelegg (mer enn 50% fyllestoff)	90
Linoleum	
Korkplater med plastsjikt på baksiden	
Sparkelmasser	
Vinylbelegg (mindre enn 50% fyllestoff)	
Påstrykningsmembraner	85
Gummibelegg	
Korkplater uten plastsjikt på baksiden	80
Tekstilbelegg med jutebakside	
Banebelegg (vinyl, linoleum, gummi etc.) på golv med golvvarme	75
Tregolv direkte på betong	60

ANBEFALTE FAGLIGE NORMER FOR INNEKLIMA

Vi refererer her til Rapport 2015:1, Folkehelseinstituttet

SAMMENDRAG - KAPITELL 4:

Helseeffekter.

Fuktproblemer eller muggsopp innendørs synes å gi økt risiko for en rekke allergier og luftveislidelser inkludert astmautvikling og -forverring, pustebesvær, hoste, piping i brystet, luftveisinfeksjoner, bronkitt, allergisk rinitt, og andre symptomer fra øvre luftveier samt eksem. Mekanismene for helseeffekter synes å kunne være både allergiske og ikke-allergiske.

Følsomme grupper.

Følsomme grupper er barn og personer med astma- og/eller allergisykdommer.

Anbefalt faglig norm for fukt og muggsopp.

Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøet.

Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjonen skal unngås. Tegn på risikoforhold er mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helsefare. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.

Uttørkede fuktskader kan medføre helseproblemer og må som hovedregel fjernes fullt ut, men det bør gjøres en helhetlig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Helsemessig relevante utbedringstiltak kan være betydelig mer omfattende enn det som har vært krevet ut fra en bygningsteknisk vurdering av skadene. Betydelige fuktskader i bygg kan medføre alvorlige helse- problemer for brukerne. Ved helseproblemer knyttet til opphold i slike bygg kan av og til stengning være aktuelt.

Forskrifter om fukt og muggsopp

Vi refererer til Byggeforskriftene (§8-37, 1997):

Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg, sopprekst eller andre hygieniske problemer" --- "Materialer og konstruksjoner skal være så tørre ved innbyggingen/forseglingen at det ikke oppstår problemer med vekst av mikroorganismer, nedbrytning av organisk materialer og økt avgassing.

Camilla Weierud-Wilsgård

Fra: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>
Sendt: tirsdag 4. mars 2025 11:39
Til: Camilla Weierud-Wilsgård
Emne: Re: Reichweins gate 8 | Brannndører
Vedlegg: Tegning_vann_og_avløp.HEIC

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei,

> Som nevnt ønsker vi å selge leiligheten så snart som mulig, slik at en ny eier kan håndtere leiligheten og de utfordringer den stå overfor. Det vil være ønskelig med en profesjonell kjøper for denne leiligheten, eller i det minste en som har god erfaring på slike utbedringer.

Vi forstår at dere har lyst til å selge leiligheten så snart som mulig. Takk for at dere var konstruktive med bytting av leilighetsdøren. I hvilken grad har dere tenkt å gjøre andre utbedringer i leiligheten før salg, og påvirker dette med reseksjonering deres vurdering? Takk!

> Du nevner at det er avdekket at sluk på badet (avløpsvann) og overvann fra eiendommen, er koblet til det samme kommunale nettet, og at dette følger av en rapport. Jeg kunne ikke se at dette følger av noen av dokumentene du oversendte, har du mulighet til å sende meg dokumentasjonen du viser til? Takk!

Er ikke sikkert hvilken rapport du viser til, men vedlagt finner du en tegning fra vann- og avløpsetaten som viser situasjonen.

> Når det gjelder varsel om krav, hvilke kostnader har / er det forventet at Sameie har pådratt seg? Og konkret hvilket grunnlag har sameie for sitt krav?

Etter sameiets vedtekter, "*Ved skade som skyldes uaktsomhet kan seksjonseier bli pålagt å dekke egenandel ved forsikringssak samt eventuelle merkostnader for sameiet som direkte følge av skaden.*"

Omfang av kostnader: Krav angående skaden vil være en andel av egenandel samt med eventuelle merkostnader for sameiet. Merkostnader inkluderer en økning i forsikringspremien som skyldes skaden, og mulig saksbehandlingskostnader, herunder utgifter til advokat eller annen profesjonell bistand, skulle det bli nødvendig. Jeg vil komme tilbake senere til hvor mye er krav basert på økning i forsikringspremien.

Grunnlag: Etter styrets vurdering har det skjedd en prosjekteringsfeil/uaktsomhet ved bygging av badet i underetasje. Utbygger har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til den åpenbare risikoen for tilbakeslag, noe som fremgår av tegningene som burde vært innhentet fra vann- og avløpsetaten før prosjektstart. Det har ikke blitt tatt til hensyn byggetekniske krav til sikring mot tilbakeslag (TEK17 § 15-6 (3)). Byggverk skal sikres mot oversvømmelse som følge av høy vannstand eller overtrykk i avløpsledning. I bygårder der overvann og spillvann ledes til samme rør, er det økt risiko for tilbakeslag ved kraftig regn eller høy vannføring. Hvis avløpsinstallasjoner (sluk, toalett, vask) ligger lavere enn det høyeste nivået vannet kan nå i avløpsledningen, må de sikres mot tilbakeslag.

>Jeg var ikke klar over at arealet i kjeller ikke er seksjonert til seksjon 10. Det er kjøpt i sin tid, og søkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og det fikk man altså lov til selv om arealet formelt sett var fellesareal?

David kjøpte et kjellerareal med hensikt å reseksjonere det og innlemme det i leiligheten over. Han gjennomførte imidlertid ikke reseksjoneringen før salget videre fant sted. Siden reseksjoneringen berører fellesareal, må sameiet godkjenne reseksjonering før søknad kan sendes til kommunen, men dette er ikke blitt gjort. Videre ønsker ikke sameiet å godkjenne reseksjoneringen før nødvendige bygningsmessige tiltak

er gjennomført på en tilfredsstillende måte. Vi ønsker gjerne å høre deres tanker om den videre prosessen? Takk!

>Jeg setter pris på en kopi av Sameiets siste seksjonering, om du har den tilgjengelig? Takk!

Jeg er ikke helt sikker på hva du mener med sameiets siste seksjonering, men du kan se oversikt over (re)seksjoneringssaker [her](#).

Mvh,
Styret

Årsmøte i Reichweins Gate 8, 0254 Oslo

Referat

Sameiermøte ble avholdt torsdag 6. mars 2025, kl. 18.00 i Reichweins Gate 8A etasje 1 i seksjonsnumre 2, samt via Microsoft Teams for sameiere som ikke hadde anledning til å være fysisk tilstede.

1. Registrering av deltakere

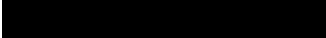
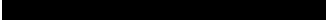
Deltagere:

- Seksjon 1 Einar, Seksjon 2 Maria, Seksjon 3 Erik, Seksjon 4 Einar, Seksjon 5 Jean-Michel, Seksjon 6 Vidar*, Seksjon 7 Eero, Seksjon 11 Alf, Seksjon 12 Aadne, Seksjon 13 Anelill og Victor, Seksjon 14 Ole Edvard og Ragnhild, Seksjon 16 Lukas, Seksjon 17 Arash*
- Totalt 13 av 17 enheter
- Stjernemarkerte (*) var tilstede ved fullmakt

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjent.

3. Valg av møteleder

- 
- 
- 

4. Styrets årsberetning 2024

Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning.

5. Årsregnskap 2024

Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2024.

6. Orientering om viktigste sakene siden forrige årsmøte

Bakgårdsrum: Avløpsrør fra takene går ikke ned i kummen i bakgården slik hensikten er. Det har vært gjennomført to befaringer. Regnvann og vann fra leilighetene går til kummen i bakgården, slik

at det til tider blir for mye vann. Det er ikke enkelt å forbedre rørene og det er mulig man må se på alternativer for å styre vann fra taket andre steder. Kommunen har planer om å utbedre vannrørene i gaten utenfor.

Vegg mot nabogård: Veggene mot nabogårdene er malt med feil type maling som medfører at veggene flusser.

Rom under portrom: Diverse materialer ligger under portrommet. Det burde innhentes en fagperson for å vurdere om det er behov for å styrke gulvet i portrommet.

El-osmos anlegg: Ble skadet grunnet oversvømmelse fra gaten. Pågående erstatningssak.

Takterasse: Lekkasje fra takterasse på venstre side til leilighet i 4. etasje. Taket i 4. etasje ble åpnet og isolasjonen under takterrassen var våt. Nødvendig med rehabilitering. Styret har undersøkt og takterrassen anses som en del av taket og er sameiets ansvar. Takterrassen på høyre side ble rehabilitert i 2019, og det ble også på det tidspunktet etablert at takterrassen er en del av taket. Et selskap har vært på befaring og gitt et prisestimat. Det er videre planlagt to andre befaringer.

Kjellerleilighet: Claims Link har overtatt kjellerleiligheten. Saken ble forklart i et tidligere sameiermøte. Styret har bedt om refundering av merkostnader sameie tok i forbindelse med oversvømmelse av kjellerleiligheten.

7. Økonomi - finansiering av renovasjon

Styret foreslår at månedlige felleskostnader ikke økes, men at vedlikeholdskostnader dekkes ved ekstra innbetaling av felleskostnader. Styret har satt opp en anbefaling over tiltak og en prioritert handlingsplan.

Sameiet kom frem til følgende rehabiliteringsposter skulle prioriteres:

1. Rehabilitering av takterasse på venstre side og tørking av konstruksjon (oppdatert estimat NOK 220 000)
2. Oppfølging av el-kontroll i fellesarealer (estimat NOK 30 000 – 90 000)

Enkelte seksjoner ønsker å utsette avdraget på lånet for å redusere egenandelen ved rehabilitering. Majoriteten av seksjonene tilstede stemmer for å godkjenne rehabilitering av takterrassen på venstre side og oppfølging av el-kontroll. Majoriteten stemmer for å nedbetale lånet som planlagt og finansiere rehabilitering av takterrassen og oppfølging av el-kontroll ved innbetaling av ekstra felleskostnader. Majoriteten gir videre styret fullmakt til å innhente opptil 3 ekstra innbetalinger av de månedlige felleskostnadene for å finansiere rehabiliteringspostene.

Øvrige rehabiliteringsposter vil bli vurdert løpende gjennom året og noen av poster kan eventuelt helt eller delvis utføres ved dugnad.

8. Styrets godtgjørelse

Sameiet har tidligere diskutert om det er hensiktsmessig med en forretningsfører. Konklusjonen ble at det ikke var nødvendig. Majoriteten stemmer for at styrets godtgjørelse for 2024-2025 økes til NOK 60 000.

9. Valg av nytt styret

Styret ser behovet for å utvide styret i en periode med mange arbeidsoppgaver. Sameiet godkjenner nytt styret [REDACTED]

10. Forsøpling

Det har blitt rapportert flere tilfeller av forsøpling. Viktig at alle stenger inngangsdøren og gir beskjed om sameiets regler ved utleie.

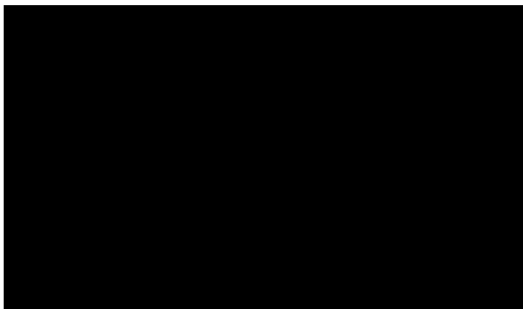
11. Saker meldt inn fra sameierne

1. Vannlekkasjevakt og komfyrvakt: Styret foreslår at det gjennomføres kartlegging av hvor mange kjøkken som har vannstopper/lekkasjealarm/komfyrvakt. Det utredes også hvordan sameiet kan få en direkte rabatt for vannstoppere. Styrets forslag er vedtatt.
2. Plater i uteområde: Tiltak vurderes på dugnad.
3. Bråk fra nabogård: [REDACTED] (seksjon 5) skriver et forslag til håndtering av saken og dialog med nabogården, før styret tar kontakt med nabogården.

12. Dugnad

Dugnad satt til 26. april 2025.

Signaturer:



Camilla Weierud-Wilsgård

Fra: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>
Sendt: mandag 31. mars 2025 16:44
Til: Camilla Weierud-Wilsgård
Emne: Re: Reichweins gate 8 | Brannndører
Vedlegg: Brannteknisk tilstandsanalyse 2019.pdf; vedlegg (1).pdf

Hei,

Ok, takk for informasjon, veldig bra at kjøper informeres tydelig. Sender til deg også kopi av styredokumentet som regnskapsfører sendte til megler som vedlegg til megleropplysninger. Den oppsummerer kort sameiets stilling til kjellerutbygging, seksjon 10 og videresalg. Den er dokumenten som vises i "megleropplysninger skjema" og bør gjerne være plassert etter "skjemaet" i vedleggene til salgsoppgaven. Takk!

> Da opplyser vi om tre boder ved salg, og at bod under trapp (med VVB) som utgangspunkt ikke følger med, og at ny eier evt må ta en dialog med styret på denne.

Angående boden under trappen, jeg har i dag spurt om dette fra tidligere eier, og han husker at det har blitt muntlig snakk om boden med daværende styreleder, men ikke noe vedtak som er dokumentert. Jeg har sendt en melding til daværende styreleder Martine Sjøvold for å høre om hun husker noe. Det er imidlertid bedre at dere skriver "bruksrett for bod under trapp (med VVB) er uklart og at ny eier evt må ta en dialog med styret på denne". Jeg tenker at et mulig utfall er at den nye eieren kan få bruksrett for boden under trapp mot å gi bort bruksrett for boden i loftsetasje (som er vel ikke i bruk grunnet brannsikkerhet).

> Boden som er i første etasje med skilt på døren: Finnes det en rapport eller annet som beskriver hva som skal til for at boden kan benyttes igjen?

Vedlagte branntekniske tilstandsanalyse fra 2019 (side 12 og side 15) beskriver hva som skal til for at bodene i trapperom kan benyttes igjen. Altså dette gjelder begge bodene som har rød skilt. Der står det:

Dør til boder i trapperom skal være B 30 S med røyktettelist (EI2 30 SC). Dersom bodene tømmes, forblir tomme og låst kan disse inngå i trapperommets branncelle og dermed beholde de eksisterende dørene.

Merk at de to bodene i trapperom inngår de fem boddørene som er nevnt i "handlingsplan for utbedring av brannsikkerhet" vedlagt innkalling til årsmøte 2025 som dere har fått, se klipp nedenfor.

7	1	Utbedre branndører, montere dørpumper og røyktettelist.	Leilighetene: Dører byttes/utbedres der det ikke er forskriftsmessig.	01.01.2025	Lukket	Sep 25: Dørene er utbedret XX: Dørene som ikke kunne utbedres er byttet
			Loft: Montere røyktettelist og dørpumpe monteres slik at dørene lukker tilstrekkelig. Fjerne lås på døren.	01.01.2025	Må dokume nteres	Sep 25: Dørpumpene er montert. Det gjenstår å montere røyktettelist for to dører.
			Trapperom: Tømme boder i trapperom eller bytte til branndører	01.01.2025	Lukket	2 boddører er utbedret, 3 boder er tømt og lukket.
			Kjeller: Dør kan monteres i kjeller for så å flytte 60-sillet ned ref. avvik nr. 4a.	01.01.2030	Lukket	Sep 25: Det er montert branndør i kjeller.

Mvh,

Styret i Reichweins gate 8

man. 31. mars 2025 kl. 12:05 skrev Camilla Weierud-Wilsgård
<camilla.weierud.wilsgard@claimslink.no>:

Hei,

Takk for tilbakemelding!

Da opplyser vi om tre boder ved salg, og at bod under trapp (med VVB) som utgangspunkt ikke følger med, og at ny eier evt må ta en dialog med styret på denne.

Boden som er i første etasje med skilt på døren: Finnes det en rapport eller annet som beskriver hva som skal til for at boden kan benyttes igjen?

Skaderapporten fra Solholm som du oversendte har jeg, den fremlegges i forbindelse med salget. Det informeres tydelig i salgsoppgaven om reklamasjonssaken, og alle skaderapporter fremlegges.

Takk for hjelpen,

Med vennlig hilsen

Camilla Weierud-Wilsgård

Teamleder/Fagansvarlig Boligselger - Senioradvokat

Mobil +47 92 82 40 72 | Sentralbord +47 67 83 51 30

Lysaker Torg 15 | Postboks 324 | 1326 Lysaker | claimslink.no



[Les om hvordan vi behandler personopplysninger](#)

The information contained in this message, attachment(s) included, may be confidential. If you are not the intended recipient, please contact the above sender and erase the message from your computer without keeping any copies, forwarding or disseminating any information to others. Thank you in advance.

Fra: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>

Sendt: onsdag 26. mars 2025 21:19

Til: Camilla Weierud-Wilsgård <camilla.weierud.wilsgard@claimslink.no>

Emne: Re: Reichweins gate 8 | Brannører

Hei Camilla,

Beklager sent svar, men det er mye som pågår akkurat nå. Vi har i dag fått samlet relevante styredokumentene til regnskapsfører som skal videresende dem til megleren. Vi kan godt sende materialet til deg også, hvis du vil.

Vi opplyser at vi også har fått en reklamasjonsrapport fra den tidligere eier som er vedlagt denne meldingen. Vi har ikke sendt rapporten til megler, og det er ikke klart at den kan brukes direkte. Vi kan

godt sjekke, hvis dere vil? Dokumenten vil uansett være tilgjengelig til eventuelt kjøper etterpå, når de begynner å planlegge utbedringer. Vi lurer på om det kommer frem fra salgsoppgaven at det har vært en reklamasjonssak slik at eventuelt ny eier kjøper på riktige premisser?

Angående spørsmålene dine:

Antar at styret vil være behjelpelig med reseksjonering.

Ytterdøren byttes mandag 7. april, styret vil legge nøkler til postkassen etterpå.

Det følger tre boder med seksjonen: 1 i loft etasje (med rød skilt), 1 i kjeller og 1 i 1. etasje (venstre innenfor utgangsdøren med rød skilt). Kart til kjellerbod er vedlagt, vi tipper at det er lett å finne de andre bodene med skilt.

Når det gjelder bod med VVB, ser det ut at den er etablert i fellesarealer i 2022 i forbindelse med kjellerutbygging, men det finnes ikke noe nevning av boden i byggesøknad eller sameiets materialer – utenom at den ble oppgradert i 2024. Den nye eieren bør ta en diskusjon om boden med styret. Det skal ikke i utgangspunkt være fire boder tilgjengelig til en mindre seksjon, når store seksjoner har bare to boder.

Mvh,

Styret i Reichweins gate 8

ons. 26. mars 2025 kl. 20:15 skrev Camilla Weierud-Wilsgård

<camilla.weierud.wilsgard@claimslink.no>:

Hei,

Vi skal legge ut boligen for salg, og setter pris på om vi kan få tilbakemelding på e-post nedenfor før vi markedsfører.

Takk for svar,

Med vennlig hilsen

Camilla Weierud-Wilsgård

Teamleder/Fagansvarlig Boligselger - Senioradvokat

Mobil +47 92 82 40 72 | Sentralbord +47 67 83 51 30

Lysaker Torg 15 | Postboks 324 | 1326 Lysaker | claimslink.no



[Les om hvordan vi behandler personopplysninger](#)

The information contained in this message, attachment(s) included, may be confidential. If you are not the intended recipient, please contact the above sender and erase the message from your computer without keeping any copies, forwarding or disseminating any information to others. Thank you in advance.

Fra: Camilla Weierud-Wilsgård <camilla.weierud.wilsgard@claimslink.no>

Sendt: lørdag 22. mars 2025 19:21

Til: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>

Emne: SV: Reichweins gate 8 | Brannører

Hei,

Vi informerer ved videresalg at det er behov for reseksjonering. Dersom dette nektes fra Sameiets side vil jeg si at dere er i brudd med avtale om salg i sin tid. I tillegg vil det også si at det er Sameie som er ansvarlig for kjelleren i sin helhet. Uansett, denne dialogen tenker jeg dere kan ta videre med ny eier.

Er ytterdøren skiftet og nøklene lagt i vår postkasse?

I tillegg, jeg forstår det slik at det følger med 4 boder til seksjonen.

- En i kjeller
- En i første etasje under trapp (her står også VVB) Boden er brannsikret i nyere tid
- En i første etasje – til venstre innenfor utgangsdøren.
- En på loft

Har dere en tegning over hvilken bod som tilhører på loft og i kjeller?

Boden rett innenfor døren: tidligere eier nevnte at døren må skiftes til branndør før boden kan brukes videre?

Takk for tilbakemelding!

Med vennlig hilsen

Camilla Weierud-Wilsgård

Teamleder/Fagansvarlig Boligselger - Senioradvokat

Mobil +47 92 82 40 72 | Sentralbord +47 67 83 51 30

Lysaker Torg 15 | Postboks 324 | 1326 Lysaker | claimslink.no



[Les om hvordan vi behandler personopplysninger](#)

The information contained in this message, attachment(s) included, may be confidential. If you are not the intended recipient, please contact the above sender and erase the message from your computer without keeping any copies, forwarding or disseminating any information to others. Thank you in advance.

Fra: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>

Sendt: tirsdag 4. mars 2025 11:39

Til: Camilla Weierud-Wilsgård <camilla.weierud.wilsgard@claimslink.no>

Emne: Re: Reichweins gate 8 | Branndører

Hei,

> Som nevnt ønsker vi å selge leiligheten så snart som mulig, slik at en ny eier kan håndtere leiligheten og de utfordringer den stå overfor. Det vil være ønskelig med en profesjonell kjøper for denne leiligheten, eller i det minste en som har god erfaring på slike utbedringer.

Vi forstår at dere har lyst til å selge leiligheten så snart som mulig. Takk for at dere var konstruktive med bytting av leilighetsdøren. I hvilken grad har dere tenkt å gjøre andre utbedringer i leiligheten før salg, og påvirker dette med reseksjonering deres vurdering? Takk!

> Du nevner at det er avdekket at sluk på badet (avløpsvann) og overvann fra eiendommen, er koblet til det samme kommunale nettet, og at dette følger av en rapport. Jeg kunne ikke se at dette følger av noen av dokumentene du oversendte, har du mulighet til å sende meg dokumentasjonen du viser til? Takk!

Er ikke sikkert hvilken rapport du viser til, men vedlagt finner du en tegning fra vann- og avløpsetaten som viser situasjonen.

> Når det gjelder varsel om krav, hvilke kostnader har / er det forventet at Sameie har pådratt seg? Og konkret hvilket grunnlag har sameie for sitt krav?

Etter sameiets vedtekter, "*Ved skade som skyldes uaktsomhet kan seksjonseier bli pålagt å dekke egenandel ved forsikringssak samt eventuelle merkostnader for sameiet som direkte følge av skaden.*"

Omfang av kostnader: Krav angående skaden vil være en andel av egenandel samt med eventuelle merkostnader for sameiet. Merkostnader inkluderer en økning i forsikringspremien som skyldes skaden, og mulig saksbehandlingskostnader, herunder utgifter til advokat eller annen profesjonell bistand, skulle det bli nødvendig. Jeg vil komme tilbake senere til hvor mye er krav basert på økning i forsikringspremien.

Grunnlag: Etter styrets vurdering har det skjedd en prosjekteringsfeil/uaktsomhet ved bygging av badet i underetasje. Utbygger har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til den åpenbare risikoen for tilbakeslag, noe som fremgår av tegningene som burde vært innhentet fra vann- og avløpsetaten før prosjektstart. Det har ikke blitt tatt til hensyn byggetekniske krav til sikring mot tilbakeslag (TEK17 § 15-6 (3)). Byggverk skal sikres mot oversvømmelse som følge av høy vannstand eller overtrykk i

avløpsledning. I bygårder der overvann og spillvann ledes til samme rør, er det økt risiko for tilbakeslag ved kraftig regn eller høy vannføring. Hvis avløpsinstallasjoner (sluk, toalett, vask) ligger lavere enn det høyeste nivået vannet kan nå i avløpsledningen, må de sikres mot tilbakeslag.

>Jeg var ikke klar over at arealet i kjeller ikke er seksjonert til seksjon 10. Det er kjøpt i sin tid, og søkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og det fikk man altså lov til selv om arealet formelt sett var fellesareal?

David kjøpte et kjellerareal med hensikt å reseksjonere det og innlemme det i leiligheten over. Han gjennomførte imidlertid ikke reseksjoneringen før salget videre fant sted. Siden reseksjoneringen berører fellesareal, må sameiet godkjenne reseksjonering før søknad kan sendes til kommunen, men dette er ikke blitt gjort. Videre ønsker ikke sameiet å godkjenne reseksjoneringen før nødvendige bygningsmessige tiltak er gjennomført på en tilfredsstillende måte. Vi ønsker gjerne å høre deres tanker om den videre prosessen? Takk!

>Jeg setter pris på en kopi av Sameiets siste seksjonering, om du har den tilgjengelig? Takk!

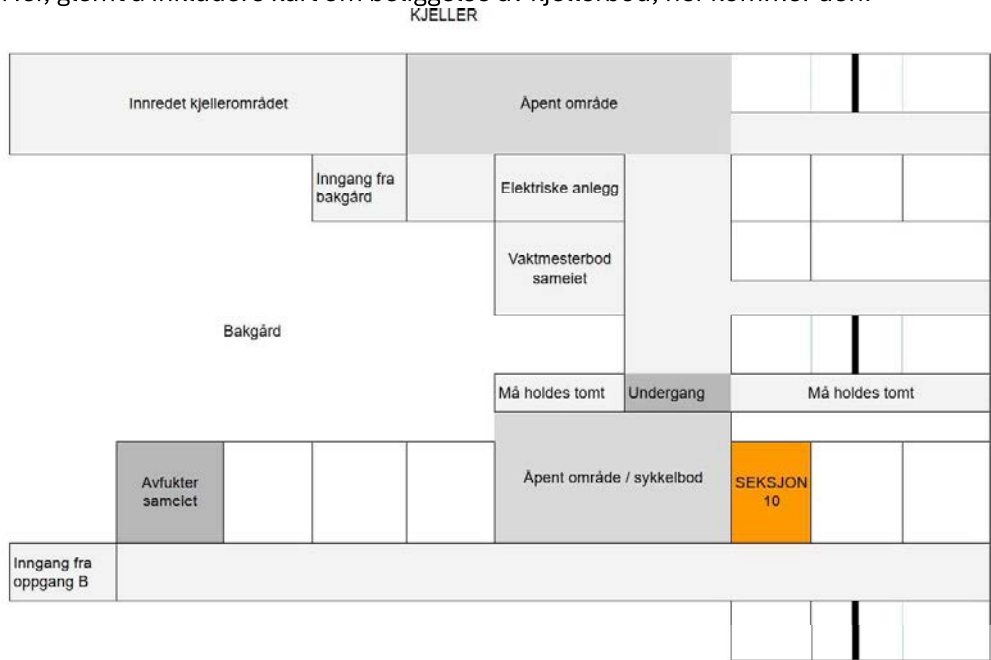
Jeg er ikke helt sikker på hva du mener med sameiets siste seksjonering, men du kan se oversikt over (re)seksjoneringssaker [her](#).

Mvh,
Styret

Camilla Weierud-Wilsgård

Fra: Reichweinsgate 8 Sameiet <rwg8styret@gmail.com>
Sendt: torsdag 27. mars 2025 16:39
Til: Camilla Weierud-Wilsgård
Emne: Re: Reichweins gate 8 | Brannndører

Hei, glemt å inkludere kart om beliggelse av kjellerbod, her kommer den:



Mvh,
Styret

Styredokument angående seksjon 10 og kjellerutbygging

26.3.2025, Styret i Reichweinsgate 8

Saksgang:

1. **Eier A** kjøpte kjellerarealet under seksjon 10 på ca. 50m² i 2021. Eier A pusset deretter opp og innredet kjellerområdet, og arbeidet var ansett ferdig i 2022. Tilstandsrapporten utarbeidet før utbyggingen viste merker av fuktinnsig på veggene. Eier A solgte deretter seksjon 10, inkludert det innredede kjellerarealet, til **eier B** i 2023.
2. Eier B har i ettertid oppdaget at det innredede kjellerområdet har vært preget av vanninntrenging. I august 2023 trengte vann inn gjennom gavlveggen mot Huitfeldts gate 35 (*vedlegg 1 – skaderapport 55829608,28*) og problemet vedvarte utover høsten. I 2024 oppsto en isolert hendelse (*vedlegg 2 – skaderapport 55829608,31 ; vedlegg 3 – tilbakemelding fra vann- og avløpsetaten*) der avløpsvann kom opp gjennom sluket i kjellerarealets baderom, og trolig også gjennom gavlveggen. I etterkant av hendelsen, har nabogården gjennomført tiltak på taknedløpet ved Huitfeldtsgate 35.
3. Styret er ikke kjent med ytterligere vannlekkasjer etter mai 2024. Styret tar ikke stilling til om dette skyldes utbedring av taknedløp i nabogården, værforhold eller andre forhold.

Styrets vurdering:

1. Styret anser at byggtekniske forhold er en sak mellom selger og kjøper av seksjon 10. En eventuell kjøper kan ha interesse av tilstandsrapporten av kjellerområdet fra 2020 utarbeidet før salget til eier A (*vedlegg 4 – tilstandsrapport*). Styret viser til at det i tilstandsrapporten ble forutsatt at drenering måtte kontrolleres/etableres og veggene isoleres ved innredning av kjellerområdet. Eier A var kjent med innholdet i tilstandsrapporten og ønsket likevel å kjøpe kjellerarealet. Eier A og sameiet har i salget av kjellerarealet tatt høyde for betydelig utbedringsbehov (*“Totale byggekostnader beregnes til ca. MNOK 1.6 pluss søknad, arkitekt og uforutsette kostnader til ca. MNOK 1”*). Sameiet anser på bakgrunn av forutsetningene rundt salget at ansvaret for eventuelle utbedringer ved bruksendring påhviler eier av seksjon 10.
2. Styret anser at eier av seksjon 10, er ansvarlig for kostnader knyttet til eventuelle skader og utbedringer som skyldes manglende utførsel eller prosjektering
3. Etter salgskontrakten for kjellerområdet, er eier av seksjon 10 ansvarlig for reseksjonering av området som del av seksjon 10. Styret ønsker å være behjelpelig med en slik reseksjonering.

Vedlegg:

[1] Skaderapport 55829608,28

[2] Skaderapport 55829608,31

[3] Tilbakemelding fra vann- og avløpsetaten

[4] Tilstandsrapport ved salg av kjellerområdet 2020



REICHWEINS GATE 8C, 0254 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 303 Seksjon: 10
0301 Oslo kommune.
Etterseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Christoffer Iversen

Dato befaring: 16/05/2023
Utskriftsdato: 23/05/2023
Oppdragsnummer: 94132
Referansenr:

CHRISTOFFER RIVAS IVERSEN
45911896
cr@takseringnorge.no
Uavhengig taksstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «taksbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middele symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middele til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad 4, (TG 4): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstelskaper. Ansatte fra Taksering Norge og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggeteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskoleingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vennligst lagre en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.venndu.no/D094132>

Konklusjon tilstand

Befaringsreise

Etterseksjon i boligblokk med fire etasjer bodet i henholdsvis 1. etasje, 1. etasje og 1. etasje.

Leiligheten over to etasjer på henholdsvis 1- og 1-etasje

Bygningen har grunnmur i granitt/veggstein. Yttervegger i murverk med puss og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildekket tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er tilfellet.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeskikk og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidsstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Standard

Leiligheten med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
Bygd ut kjelleren i 2022 med bad, stue og to soverom.

- 1. etasje 2022:
 - Ny kjøkkeninnredning.
 - Ny parkett i stue/kjøkken og entré med varmefølle.
 - Overflate maling på vegger og himling.
 - Ny himling i bad.

For detaljert informasjon om bygnings vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal situasje fra tidspunkt for legging av gulv og normal situasje på vegge- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for situasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utsyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Trapper
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Piper, feileluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomssopplysninger

Rapportdata

Kunde: David Emilio Irgens Uller
Takstmenn: Christoffer Rivas Iversen
Befaring / tilstede: Eier: David Emilio Irgens Uller, Takstmann: Christoffer Rivas Iversen

Eiendomssopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr. 209 Bnr. 303 Seksjon: 10
Eiet/festet: Eiet
Areal: 4855 S m²
Eierbrøk seksjon: 30 / 1230
Hjemmelshaver: David Emilio Irgens Uller
Adresse: Reichweins gate 8C, 0254 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/05/2023	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	15/05/2023	Eiers egenerklæring mottatt pr. e-post.			
Ambita infolanc	18/05/2023	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelse, hjemmel, tomteareal og byggesak er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdelar

1893

Arealer	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundæreal (S-ROM)
1. etasje	30	30	0
Kjeller	47	47	0
Sum bolig:	77	77	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppgitt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 m², en bod i 1. etasje i felles gang på ca. 3 m² og loftsbod med gulvareal på ca. 1 m². Den ene boden som er plassert under felles trapp i 1. etasje er ikke målbar og vil bli tatt i betraktning ved arealmåling (ca. 3,540). Leiligheten disponerer også en innvendig bod med vindu og gulvareal i 1. etasje i felles gang ved inngangspart på ca. 3 m².

Romfordeling	Primærareal (P-ROM)	Sekundæreal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Stue/Kjøkken, Soverom	
Kjeller	Stue, To soverom, Bad	



Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsundersøkelser av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvar, jf. § 2-1 i Lov om eie av fast eiendom. Det gjelder i hovedsak felles trapper og felles gang, grunntilstand, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, pipel og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i grønt/tegstein.
- Yttervegger i murverk med puss og malte overflater.
- Tteretk i trekonstruksjon, teket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkebygg.
- Døralling.

Leilighet

Beskrivelse:

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av romsamsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å bygge om leiligheten slik at planløsningen er i samsvar med dagens bruk. Teknisk forskrift angir 15 m² som minste volum for væng opphold. Soverom 1 i etasje er ca. 10,3 m² og oppfylter derfor ikke dette kravet fullt ut. I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Forfaglig samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 1993:
Det er fremvist samsvarserklæring datert 02.11.2022, arbeidene gjelder: • TILKOBLING AV VVB
SAVT MED NY LYS OG BRYTER I BOD.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 30.09.2022, arbeidene gjelder: • DIV. EL. ARBEIDER I
KJELLER
Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.05.2023, arbeidene gjelder: • Varmeføle på
kjøkken, lys og stikk i garderobe.
Dokumentasjon er fremvist for arbeider gjort i kjeller.

Trapper	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Beskrivelse:	
Tilstandsundersøking:	TG 2: Trapper skal ha handopere på begge sider av trappen, i dette tilfelle er det ingen handopere i øverste del.

TG 2

<u>Vinduer og dører</u> Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.	
<u>Vinduer</u>	
Beskrivelse:	Vinduer i kjeller med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Tilstandsvurdering:	TG:0
<u>Vinduer</u>	
Beskrivelse:	Vinduer i 1. etasje med tolags isolerglass, produsert i 2005.
Tilstandsvurdering:	TG:1
<u>Ytterdører</u>	
Beskrivelse:	Entredør i tre.
Tilstandsvurdering:	Det er slår i håndtak. Forhold forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
<u>Ytterdører</u>	
Beskrivelse:	Rammings-dør i kjeller i bad med brannklasse EI-30 med 35 desibel lyd motstand.
Tilstandsvurdering:	TG:0
<u>Innvendige dører</u>	
Beskrivelse:	Glatte innvendige dører i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Terskel til hovedsoverom er noe løs.
<u>Innvendige dører</u>	
Beskrivelse:	Skyvedør til soverom i 1. etasje. Glatt innvendig dør til bad i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
<u>Kjøkken</u>	
Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemte i forskrift til orienteringslova.	
<u>Kjøkkeninnredning</u>	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med tilsvarende komponenter.
Tilstandsvurdering:	Epoq kjøkkeninnredning fra 2022. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjon på fukt utover normale verdier.

<u>Innvendige overflater</u> Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "bøketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bønyld".	
<u>Overflater på innvendige gulv</u>	
Beskrivelse:	Fliser i kjeller.
Tilstandsvurdering:	TG:0
<u>Overflater på innvendige gulv</u>	
Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i stue/kjøkken og entré i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk. Det ble stedvis registrert lokale skjevheter/uljevnheter på gulvflatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.
<u>Overflater på innvendige gulv</u>	
Beskrivelse:	Laminat i soverom i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte spreker i gulvoverflater.
<u>Overflater på innvendige vegger</u>	
Beskrivelse:	Malt utslipsbeskyttelse i entré. Sparket og malte plater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG:1
<u>Overflater på innvendig himling</u>	
Beskrivelse:	Sparket og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,75 m målt i stue i 1. etasje og ca. 2,47 m målt i kjeller.
Tilstandsvurdering:	TG:1
<u>Etasjeskiller</u>	
Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.	
<u>Etasjeskiller</u>	
Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue/kjøkken. Krysslaser er benyttet til målingen.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.
<u>Diverse utstyr og bygningsdeler</u>	
Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.	
<u>Fast inventar</u>	
Beskrivelse:	Veggmontert seng i soverom i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	TG:0

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feilsluke ligger til grunn for vurdering

Piper, teieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe i stue og bad i kjeller

Tilstandsvurdering: Pipene er ikke tilknyttet ildsted

flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurderet

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på ovløpør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996, montert i bod

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggeforsk har varmtvannsbereider anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet overstegget mer enn anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG:2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i hovedsoverom

Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap

Avløpsrør i plast

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok

TG:1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: **I** f**ø**l**g**e eier er det **l**ag**t** varmekab**l**er i **a**l**l**e rom i kjell**e**r

ikke har spisskompetanse på området.

TG:C

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad, 1. etasje

Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom i kjeller

Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom i kjeller

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger ventill i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

1. etasje: Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Bad 2: Løst: Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftstrømulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår

TG:2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje	
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Spill med belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje	
Beskrivelse:	Dusj på gulv med innfellbar dør i herdet glass. Servant. Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje	
Beskrivelse:	Veggfestet mosett med innebygget sisterner.
Tilstandsvurdering:	TG: 2 Det er ikke etablert dreneringspalle fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ert lekkasjer /rukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje	
Beskrivelse:	Varmekabler i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Hulltaking – Bad, 1. etasje	
Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttenvegg, naboelighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.
Tilstandsvurdering:	TG: IU
Våtrom - Bad/vaskerom	
Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermdler eller vater. Vurdering i forbindelse med lukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra listetående tom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter lukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av luktindikator (luktmodulerutstyr). Tilgjengelige sluk og glemonføringer besiktiges og kommenteres.	
Dokumentasjon – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Badet er fra 2022. Dokumentasjon er fremvist.
Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG: 0
Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Enkelte vegger med malte overflater Flislagte overflater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Overflater på innvendige himling – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 0
Fast inventar – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Veggskap med spillfronter over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 0
Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Dusj på gulv med innfellbar dør i herdet glass. Badekar. Servant og veggfestet mosett med innebygget sisterner.
Tilstandsvurdering:	TG: 0
Elektrisk oppvarming – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Varmekabler i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Hulltaking bad – Bad, Kjeller	
Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller liggende materiale iht. Forskrift til anvendingskva skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/ gitt uriktig/ eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpning i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snar på bygningsdeler/ eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/ yttertak vil påvises fra loft/ jernsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fjernsatt ved befaring og øvrige HMS forhold vil foretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelser av dette (elektriske installasjoner/ anlegg), anbefales det å få utført en elektrisk.

Pipe og listesteder besiktes visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Møsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/ TG, er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/ objektet er etter et delmøtt referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til moderate symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt et/ele. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten, TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt, eller sammenbrudd.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadrater. Rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealene føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/ selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/ tas i bruk. Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygnings sakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmann/bygnings sakkyndige som innetkommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nordvik Bygdeby Allé

Oppdragsgnr.

13-013823

Sælger 1 navn

David Emilio Irgens Uller

Galeadresse

Reichwens gate 8C

Poststed

OSLO

Postnr

0254

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmeleierens navn

Har du kjemskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

Ar

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antal år

10

Antal måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

Polisenummer

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

Imbitor selger: DEIU

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

Svar

☒ Ja, kun av fagperson

Beskrivelse

☒ Løst opp nytt bad i første etasje. Sjekket for lukt og muggskader på badi andre etasje. Lagt nytt gulv. Ingen skader funnet ved sjekk.

Arbeid utført av

Gørtem Mur og Flis AS

Filer

[Soeinnad_om_rammeforhold.pdf](#) [_1_Ferdigattest.pdf](#) [Tilbud - Reichwingsgate 8c.pdf](#) [Faktura 13743.pdf](#)

[Faktura 13769.pdf](#) [Faktura 13814.pdf](#) [Faktura 13882.pdf](#) [Faktura 13888.pdf](#) [Faktura 14321.pdf](#)

2.1 Ble lettesjkt/menbransluk oppgradert/forbyttet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Menbran ble lagt på det nye badet

2.2 Er arbeidet byggeneldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

salgs nr 202019973 hos plan og bygg

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/aklapp?

Svar

☒ Ja, kun av fagperson

Beskrivelse

Utført omlegging av rør og satt opp nytt bad

Arbeid utført av

ASP VVS AS

Filer

[Faktura nr. 10581 fra ASP VVS AS.pdf](#) [Prosjektinnhold.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er har vært problemer med drensning, fuktmsig, øvrig lukt eller luktmerker i underetasjehjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er har vært uteitheter i terrasse/garasje/aklappfasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er har vært problemer med lidded/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 soppskader/mekter/skadevry på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

☒ Ja, kun av fagperson

Beskrivelse

lagt strømme til kjeller, lagt varmekabler i kjeller.

Arbeid utført av

Instalabren Oslo AS

Filer

[Samsvarserklæring_O33900_16160508.pdf](#) [Samsvarserklæring_O33900_17500109.pdf](#)

Imbitor selger: DEIU

Sovevorn_1_IV_K_NEXANSI_033900_16181235.pdf

Slutkontrol_038909_17500340.pdf

Faktura_nr_634338_300922.pdf

Faktura_nr_635183_311022.pdf

Sovevorn_2_IV_K_NEXANSI_033900_16181429.pdf

Slue_IV_K_NEXANSI_033900_16181579.pdf

V_K_NEXANSI_033900_16181720.pdf

Risikovurdering_RI_033900_16181850.pdf

Risikovurdering_av_ekonomi_033900_16181985.pdf

Risikovurdering_Sluse_L_veg2_Risikovurdering_RI_L_033900_16182183.pdf

Slutkontrol_EKON_033900_16182327.pdf

Risikovurdering_RI_038909_17500512.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlæg)?

☐ Nei

☒ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

13. Har du ladeanleggsladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beetneise

Arbeid utført av

Storo Blikkenslagerversted AS

Filer

Storo Blikkenslagerversted AS Faktura.pdf

17. Selges eiendommen med utleidekl, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18. Kjenner du til om det er innmeldt brukseierrett/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deleer av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beetneise

Kjeller er omgjort til boareale

18.1 Er innredningsutbyggingen godkjent hos bygningmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beetneise

Byggesak 2020119973

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 plandokumenter/manglende tilatelse vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beetneise

Målt Radon i stuen fra januar 2023 gjennom AluminisWAVE. Det ble også lagr radonspenne i gulvet på kjeller ved utbygging.

Document reference: 13-0139/23

21.1 Radonmåling

Ar

2023

Verdi

100 snitt

22. Kjenner du til manglende brukstilrette eller ferdigplass?

☒ 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, tregt, stige forhold eller private anlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/huslag/boligselskap

25. Kjenner du til om sameiet/lagetselskapet er innkjørt i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beetneise

Gjeld av felleskostnader med 5 % ble vedtatt ved siste generalforsamling. Det er ikke tålt i vært enda

27. Kjenner du til om det enhar vært soppråskader/insekter/skadedyr i sameiet/lagetselskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28. Kjenner du til om det enhar vært skilgjøve i sameiet/lagetselskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 13-0139/23

Sparebank 1 Sør-Norge Forretningspartner AS avd Oslo

Ruseløkkveien 36
0251 Oslo

Vår ref: 1006250030
Oslo, 26.02.2025

Megleropplysninger på Reichweins gate 8C - gnr. 209, bnr. 303, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende: Trym Jylland Valmestad og Christoffer Krosby Torbergesen som har vært tidligere eier, men har blitt overtatt av forsikringsselskapene i forbindelse med hevingssak. Så du vil se dem heretter da det er blanko-skjøte på dette salget:

Navn	Adresse	Org.nummer
SCOR Europe SE	Société européenne dont le Siège social est situé 5 Avenue Kléb, 75116 Paris	982 018 102
HDI Global Speciality SE	Platz 1, 30659 Hannover, Tyskland	980 449 785
Newline Europe Versicherung AG	Schanzenstrasse 28a, 51063 Köln, Tyskland	111 111 111

Under henvisning til eiendomsmevlingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr	Er det restanse?		☐ Ja ☐ Nei
		Hvis ja, restanse kr			
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Sparebank 1 Sør-Norge Forretningspartner AS avd Oslo

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post teoline.jakobsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no

SAMEIET REICHWEINS GATE 8

ÅRSMØTE 2025

Torsdag 6 mars 2025, kl: 18:00

Reichweins gate 8A, etasje 1 (Cristofoli). Det vil også være mulig å delta via Microsoft Teams (lenken til møtet sendes etterpå).

Dagsorden:

1. Registrering av deltakere
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokollen

4. Styrets årsberetning for 2024 (vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning.

5. Årsregnskap for 2024 (vedlagt i årsberetning)

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2024.

6. Orientering om viktigste sakene siden forrige årsmøte

7. Økonomi - finansiering av renovasjon:

Se vedlagt i årsberetningen styrets budsjettforslag. Styret foreslår at månedlige felleskostnader ikke økes. Grunnet 10 % utlånsrente finansieres renovasjonsprosjekter ved ekstra innbetaling av felleskost. Total felleskostinnbetaling per måned er 61 589 kr i 2025. Mengden av ekstra innbetalinger er avhengig av hvilke prosjekter gjennomføres i 2025. Se indikative kostnader i styrets årsberetning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner budsjettforslag og at følgende prosjekter gjennomføres i 2025: x, y, z. Prosjekter finansieres ved ekstra innbetaling av felleskost. Skulle noen eller flere tiltak bli mer kostbar enn forventet, kan styret vurdere å utsette noen av prosjektene til neste år.

8. Styrets godtgjørelse:

Styrets godtgjørelse er på svært lavt nivå sammenlignet med mengden til arbeid i et gammelt bygård med flere samtidige viktige saker (kjellerutbygging, nabosakene, bakgård/avløp, kjelleroversvømmelse, takterrasse, flere mindre saker). Det ble varslet i forrige årsmøtet at styrehonorarer vil sannsynligvis øke neste år.

Til sammenligning ligger forvaltingskostnader hos de andre sameiene i blokken:

	<i>Styrehonorarer</i>	<i>Forretningsfører (inkl. regnskap)</i>	<i>Boenheter</i>
<i>Observatorie gate 17</i>	<i>60.000 kr</i>	<i>75.600 kr</i>	<i>29</i>
<i>Huitfeldts gate 35</i>	<i>100.000 kr</i>	<i>89.000 kr</i>	<i>37</i>
<i>Reichweins gate 8</i>	<i>forslag 60.000 kr</i>	<i>32.000 kr</i>	<i>18</i>

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for 2024 fastsettes til 60.000 kr.

9. Valg av nytt styre og eventuelt revisor:

Styret for 2024 startet med Eero Tölö som ny styreleder og Lukas Hallström som fortsettende styremedlem, mens Jean-Michel Bour kom inn som midlertidig nytt styremedlem. Etter ekstraordinært møte i mai trådte Jean-Michel ut og Arash Khorram tok over som ny styremedlem.

Styrearbeid har blitt ekstrakrevende de siste et par årene, delvis grunnet etterslep av saker som kunne ha blitt håndtert mange år tidligere og delvis grunnet nye store saker. Styret foreslår at for neste årsperiode skal varamedlemmen fungere i lik linje med øvrige styremedlemmer, og at i tillegg et styremedlem fungerer som nestleder.

10. Forsøpling

Det har det siste året blitt rapportert flere tilfeller av forsøpling, støy og andre ubehagelige hendelser i sameiet. Styret ønsker derfor innspill fra sameierne om hvordan denne situasjonen best kan håndteres.

11. Saker meldt inn fra sameierne

1. Seksjon 11 har foreslått at alle seksjoner oppfordres til å montere vannlekkasjevakt og komfyrvakt til kjøkkenene de disponerer. Dette kan hjelpe at det blir mindre kostbare forsikringssaker. Styret viser til at:
 - a. Det er allerede krav for automatisk vannstoppere i alle rom uten sluk (herunder kjøkkenet) etter TEK10 og TEK 17, og det gjelder da til alle oppgraderinger av vanninstallasjoner etter 2010.
 - b. Pris for montering av en automatisk vannstopper er omtrent 10.000–15.000 kr
 - c. Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.
 - d. Pris for montering av en komfyrvakt er omtrent 10.000 kr.

- e. Det er mulig at automatisk vannstopper kan gi rabatt på forsikring, men det ser ut som at komfyrvakter ikke gir noen rabatt. Det bør nevnes at sameiet allerede får rabatt grunnet brannvarselsanlegg.

Styrets forslag til vedtak: Det gjennomføres kartlegging av hvor mange av kjøkkene har vannstopper/lekkasjealarm/komfyrvakt. Det utredes hvordan sameiet kan få en direkte rabatt for vannstoppere. I hvert fall vil anbefalinger og krav ved utbedring gjøres synlig i årsmøtematerialet slik at alle blir godt informert.

- 2. Seksjon 11 foreslår utbedring av platene i uteområdet i bakgården slik som i forrige årsmøte. Han er bekymret for at tinevann/regnvann renner ikke i avløpet, men ukontrollert ned i avgrunnen, hvilket på sikt kan bidra til ustabilitet av bygget.

Styrets forslag til vedtak: Platene rettes i årets dugnad hvis mulig. Til relatert problematikk angående de frakoblede taknedløpene kommer styret tilbake i neste årsmøte.

- 3. Seksjon 5 tar opp at det har vært gjentatte problemer med støy og forstyrrelser som kommer fra Observatorie gata 13–15, spesielt om våren og sommeren.

Styrets forslag til vedtak: Styret viser at det er sannsynlig ikke mulig å få kvitt problemet gjennom kommunen på nåværende tidspunkt, og at det er da antagelig best å bare være i kontakt med Forenom (eller ringe til politiet skulle det være nødt til det) hver gang det skjer forstyrrende oppførselskjer og sende dokumentasjon til styremail slik at sameiet får samlet bevis som kan eventuelt brukes på senere tidspunkt.

- 4. Seksjon 5 viser til at en bæresøyle i kjelleren under gangen har kollapset og må utbedres.

12. Eventuelle orienteringssaker

- Dugnad: dato 26.4.? 24.5.? / håndtering av avfall
- Annet

Mvh, Styret

Budsjett og regnskap 2024**Styret 22.2.2025**

OBS! Dette dokumentet er ment som en oversikt og må ikke anses som en erstatning for offisielle regnskapsrapporter. Styret anbefaler å henvise til regnskapsførers endelige rapporter for offisielle tall og juridisk bindende opplysninger.

		Kroner	
	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Fotnoter
Inntekter			
Felleskostnader	716 672	719 586	
Dugnad		-10 500	1
Annen inntekt	0	3 870	2
Renteinntekt	87	149	
Gjensidige kundeutbytte	13 241	15 011	
Totale inntekter	730 000	728 116	
	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Fotnoter
Utgifter			
Kommunale avgifter	220 193	171 885	3
Lys og varme	15 000	14 802	
Renhold	24 000	26 000	4
Renovasjon og vedlikehold	150 000	94 346	5
Regnskaphonorar	65 000	74 049	
Bredbånd	51 168	58 887	
Forsikring	165 509	175 598	
Andre kostnader	25 000	28 309	6
Lønnskostnader	31 948	31 948	
Rentekostnader lån	10 466	9 585	
Totale utgifter	758 284	685 409	
Årsresultat	-28 284	42 707	

Fotnoter:

- 1) Felleskostfratrekk for dugnader i 2023 og 2024 ble kreditert 31.12.2024.
- 2) Andre inntekter inkluderer eierskiftegebyr og purregebyr.
- 3) Kommunale avgifter var lavere enn forventet grunnet at vi fikk kreditnotat på 38 186,20 som skyldes at kommunen hadde fakturert for tømning av avfall tre ganger per uke i stedet for to ganger per uke.
- 4) Pris til renhold har ikke blitt endret. Årets resultat innebærer lukking av tidligere leverandørpost fra 2022.
- 5) Viktigste poster inom renovasjon og vedlikehold:

- Tømning av gårdskum	16 416	kr
- Assemblin årlig kontroll av brannanlegg	12 960	kr
- Brannsikring av dører	39 976	kr
- Istapping / rasfare	14 125	kr
- Brannalarm ferdigattest gebyr	8 380	kr
- 6) Bankgebyr, egenandeler for sameiets forsikring, driftsmaterialer, Huseierne, osv.

SAMEIET REICHWEINS GATE 8

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025



Generelle opplysninger

- Sameiet Reichweins gate 8 består av 17 sameie enheter
- Bygården er tegnet av arkitekt Karl Johan Anselm Liljeström, mens de to loftsleilighetene er tegnet av arkitektene Einar Bakstad & Arnstein Hovind.
- Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret under organisasjonsnummer 980 349 985
- Sameiet er registrert i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 209 – 303
- Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter
- Sameiet har ingen ansatte
- Styret kan oppnås via epost **rwg8styret@gmail.com**
- Fakturasaker kan sendes direkte til regnskap **reichweins_gate@perussi.no**

Styret i sameiet har i perioden bestått av

Mars 2024 - Mai 2024

- Eero Matti Johannes Tölö (styreleder)
- Carl Martin Lukas Hallström (medlem)
- Jean-Michel Bour (medlem)
- Marie Storlien (varamedlem)

Mai 2024 - Mars 2025

- Eero Matti Johannes Tölö (styreleder)
- Carl Martin Lukas Hallström (medlem)
- Arash Khorram (medlem)
- Aadne Ellingsberg (varamedlem)

Serviceavtaler

- Avfall, vann og avløp, tilsyn skorstein – Oslo kommune
- Regnskapsfører SR-Bank ForretningsPartner AS – opp til 31.1.2025
- Regnskapsfører Perussi Regnskap AS – fra og med 1.2.2025
- Gjensidige forsikring
- Trappevask Dan Åke Mattsson
- GlobalConnect fibernett
- Assemblin – brannvarslingsanlegg (årlig kontroll)
- Rasfare / Solid Eiendomsservice
- Huseierne
- Fortum / Elvia (strøm)

Andre leverandører

- Akershus Miljø AS – kombibil for gårdskum (årlig etter behov)
- Fuktstopper – el-osmose anlegg (kontroll etter behov)
- Kampen AS – elektrisk anlegg i fellesarealer (el-kontroll hvert femte år)
- Vangsøy Rørteknikk AS – rørleggertjenester

Utførte oppgaver av styret 2024 - 2025

- Sameiermøter
 - Dugnad 25.5.2024
 - Ekstraordinært sameiermøte 2024
 - Ekstraordinært sameiermøte 2025
- Dokumentere økt brannsikkerhetstiltak til brann- og redningsetaten, utredning av krav for brannsikkerhet, organisering av branndørutbedringer
- Forsikringssaker
 - 2024 vannskade i kjeller
 - 2025 lekkasje takterrasse
- Leverandør befaringer:
 - Oslo brannsikring: dører
 - Fuktstopper: kontroll av el-osmos anlegg
 - EPS fuktsikring: kontroll av el-osmos anlegg
 - Vedlikeholdssentrale: Branndører + veggen mot Reichweins gate 6
 - Clean & Coat: veggen mot Reichweins gate 6

- OCAB (forsikringsselskap): vannskade i kjellerarealer
- Akershus Miljø AS: gårdskum
- Stake & Graveservice: bakgård + veggen mot Reichweins gate 6
- Utnes Drift: Bakgård + veggen mot Reichweins gate 6
- Elkraft Elektro: befaringskontroll
- Kampen AS: befaringskontroll
- Belfor (forsikringsselskap): lekkasje takterrasse
- A Hansen: befaringskontroll takterrasse
- Vangsøy Rørteknikk AS: utbedre avløpsrør i kjeller knyttet til kjøkkene i oppgang B
- Andre kontakt
 - Globalconnect: feil fakturering
 - Sameiet Reichweins gate 6: vegg mot nr. 6
 - Sameiet Huitfeldts gate 35: vegg mot nr. 10
 - Et par arkitekter og Murbyen Oslo: råd om overvannshåndtering
 - Vann- og avløpsetaten: råd om overvannshåndtering osv.
 - Plan og bygningsetaten: klagesak
 - Assemlin: ferdigattest brannvarsel
 - Huseierne: opprette avtale + gratis juridisk bistand
 - Service sentral lås og nøkkel: knekket nøkkel i hoveddør
 - SGB: forespørsel for juridisk bistand
- Utredninger om gårdsplassene nr. 6, 8 og 10
- Utredning av kjellerutbygging sak
- Bistå eiere av seksjon 5 i balkongsak
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg (Assemlin)
- Rens/tømming av kum i bakgården
- Bistå og godkjenne eierskiftemeldinger
- Regnskap og økonomisk styring
- Organisering og oppdatering av sameiets dokumenter
- Løpende rydding og vedlikehold
- Innkjøp til små vedlikeholdsoppgaver
- Bestilling av systemnøkler
- Styrepliktelser angående utleie av seksjoner

Økonomi

Det vises til vedlagt årsregnskap for 2024, vedlegg 2 og vedlegg 3.

- Årlige inntekter fra fellesutgifter utgjør **719 586** kr per år
 - Per 31.12.2024 var det **23 759** kr i åpne kundeposter,
 - To ubetalte egenandeler, på til sammen 20 000 kr, i forbindelse med bruk av forsikring tilhørende seksjon 4 var sendt til inkasso i fjor etter gjentatte purringer fra styret og regnskapsfirmaet.
- Ved utgangen av 2024 hadde Sameiet en kontantbeholdning på **134 460** kr (134 918 kr i 2023). Rentebærende forpliktelser per utgangen av 2024 er **57 013** kr (134 460 kr i 2023, lån hos Nordea).
- Vedlikeholdskostnader i 2024 var **94 346** kr.
- Det må regnes at samlede kostnader knyttet til renovasjons- og vedlikeholdsprosjekter i 2025 blir høyere enn i 2024. Se anbefalt tiltak i 2025. Det kan regnes at styret trenger noen juridisk bistand i kjellerutbyggingssaken.

Orientering om de viktigste sakene i perioden April 2024 - Mars 2025

Det var holdt dugnad lørdag den 25. mai da fellesarealene var ryddet opp. Styret ønsker å takke for deltakelse og den gode stemningen.

Fra og med februar 2025 føres regnskap av Perussi Regnskap som har tilbudt betydelig mer gunstig fastpris avtale sammenlignet med tidligere regnskapsfører. Perussi Regnskap er et familieselskap av Morten Johanssen og Kristin Johanssen som jobbet for sameiet gjennom den tidligere regnskapsføreren (Vagndal Regnskap/SR Bank 1).

Styret har tegnet en 2-års avtale med GlobalConnect. Prisen er 265kr/per enhet/per måned.

Vedlikehold utført i styreperiode

Sameiet og enkelte beboere har utført brannsikringstiltak; utbedringer knytter seg til pågående branntilsynssak. Ikke klassifiserte dørene har blitt byttet til branndører, og gamle branndører som har hatt mangler har blitt utbedret. Enkelte boddører har ikke blitt oppgradert slik at bodene må tømmes og lukkes inn til videre – disse er markert med skilt. Arbeidet er utført av Oslo Brannsikring og Vedlikeholdssentralen AS (per dagens dato et par dører venter å bli byttet grunnet forsinkelser i jobben).

I tillegg har det blitt gjennomført en lovstipulert el-kontroll (NEK 405-3) i fellesarealer i februar 2025. Det ble avdekket flere avvik og styret jobber med å få lukket disse. Det blir da noen elektrikerkostnader i 2025.

For øvrig, styret har gått gjennom gamle årsberetninger og kvitteringer for å samle opp oversikt over de viktigste vedlikeholdstiltakene som har blitt gjort i sameiet. Listen bør være en permanent del av årsberetningen fremover slik at sameierne og fremtidige styre er godt informert om vedlikehold som har blitt gjort. For eksempel, forrige styret hadde ingen peiling at oppgang B hadde blitt oppusset i 2021.

Bakgård

Ved tømming av gårdskum, ble det oppdaget et fast sediment på bunnen av røret, slik at årlig rensing av gårdskum blir ekstra viktig. Senkende bakken rundt kummen – som mange har merket – er forårsaket av at forlengelsesrørene fra taknedløp/takkrenner har falt utenfor kummen. Tilkobling av rørene er kanskje best gjort som en del av bredere bakgårdsoppussing. Det har blitt gjennomført to nye befaringer angående utbedring av bakgården. Det fremstår som at situasjonen med kjellerutbygging må avklares først før eventuelle utbedringer i dette området, da baderom i kjeller mangler tilbakeslagsventil. (Baderom i u-etasje mangler tilbakeslagsventil og usikkert om fuktsikring mot terreng er tilstrekkelig). En midlertidig løsning kan være å rette opp hellene og koble av noen av taknedløpsforlengelsene slik at vann i mer grad føres til avløp. Mer generelt, styret tenker at det er viktig å teste kapasiteten til avløpsrør før forlengelsene kobles tilbake til kum.

Nabogårder

Naboen hos nr. 6 ønsker at veggen vår som vender mot deres bakgård rehabiliteres så

snart som mulig da det flasser av puss som er av vesentlig ulempe til naboene. En fullstendig fasader rehabilitering ville koste omtrent 500.000 kr. Styret utreder om det går an å bare reparere de synlige skadene på veggen. Overvannshåndtering hos veggen fremstår også som manglende, og det må vurderes om det er nødvendig med tiltak som går ovenfor hva vi kan kreve fra tomteier. Styret har vært i kontakt med eksperter angående dette og saken følges opp i 2025.

Naboen hos nr. 10 har rettet opp takrennen som bidrar til å utbedre overvannshåndtering hos veggen. Sameiet skulle gjerne ønske at naboen i tillegg retter opp fall og fjerner hindringer som hindrer vedlikehold av sokkelen. Oppfølging av dette må sees i sammenheng med oppfølging av sak angående mangler ved kjellerutbygging.

Kjeller

Ved kontroll av kjelleren har det blitt anbefalt å installere avfuktingssystem med sirkulasjon for å hindre kondensering. I tillegg anbefales pipehatter og utbedring av gulvet i kjeller for å hindre at fukt fra grunnen trekker opp i kjellerluft. Det bør nevnes at det er fortsatt rotteproblem i kjeller som skyldes at veggene eller gulv er ikke tett nok.

I kjeller under portromgulv er det fortsatt gamle materialer som burde fjernes (brannkrav/rotter/luftskvalitet). I tillegg må støttebjelkene under portromgulv forsterkes.

Styret har fulgt opp saken om mangler ved kjellerutbyggingen. Kjellerområdet, som ble innredet i 2022, har vært utsatt for flere vannskader, og saken ble behandlet i sameiermøtet tidligere i år. I henhold til kjøpskontrakten for kjellerarealet er kjøper ansvarlig for å gjennomføre nødvendige utbedringstiltak og reseksjonering i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift. Formålet er at eier av seksjon 10 – inkludert det tilhørende kjellerarealet – utbedrer fuktsikringsproblemer og andre avvik i samsvar med de gjeldende forskriftskravene, samt gjennomfører reseksjonering. Styret viser til sameiets vedtekter for nærmere bestemmelser om reseksjonering. Samtidig arbeides det for å sikre at sameiet ikke belastes økonomisk for eventuelle mangler ved byggearbeidene eller skadene som allerede har oppstått. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til hvilke kostnader denne saken kan medføre for sameiet.

Loft

Styret har fått informasjon at det er ikke uvanlig at slukene i takterrassene blir fryst. Det anbefales varmekabler til sluk i takterrassene hos de to loftsleilighetene. Om det er sameiet eller eiere av loftsleiligheter som må betale for kabler og strømkostnader kan diskuteres i løpet av 2025.

Vannskader

To dager etter dugnad 27.5. var kjellerarealene ved kraftig regn rammet av vannskader. Flere andre bygårder i området ble også rammet. Materielle skader var hovedsakelig på innredet kjellerområde. I felles arealer var det oppdaget skade på el-osmos anlegg i etterkontroll og styret jobber fortsatt med å få erstatning for dette. Årsaken til kjelleroversvømmelsen er at ved kraftig regn vil avløpsnett bli overbelastet og vann samler seg opp fra sluk i kjeller og bakgård. Det er ikke helt klart hvilken rute vann fant

sin vei til felles kjellerområdet. Naboer har blitt plaget av slike hendelser tidligere, mens det finnes ingen dokumentasjon på at noen sann har skjedd tidligere i sameiet vårt.

I januar 2025 var det oppdaget lekkasje fra takterrassen på venstre side som skyldes utett takterrasse. Det viser seg at alder på membran er nesten 40 år slik at det blir nødvendig å rehabilitere gulvet på takterrassen med ny membran. (Takterrassen på høyre side er rehabilitert med ny membran i 2019 etter lignende lekkasje.) Sameiets forsikring dekker utbedring av innvendige skader denne gang, mens videre lekkasjer vil ikke sees som plutselig og uforventet skade. Styret har spurt om tilbud for utbedring fra flere selskap. A. Hansen Gruppen, som står også bak utbedring hos den andre takterrassen i 2019, har vært hos befaring og styret venter på tilbud.

I februar 2025 var det oppdaget en lekkasje i kjeller i avløpsrør knyttet til kjøkkene i oppgang B. Den var fikset innen to dager etter at lekkasjen var oppdaget. Ingen skadete byggematerialer.

På besøk til vann- og avløpsetaten tok etaten opp alder til rørsystemet og anbefalte utredning av rørfornyning med strømpeforing. Med tanke på relativt mange andre vedlikeholdsposter synes styret at det ikke er aktuelt å utrede dette neste par årene, med mindre det kommer krav til utbedring av avløp i forbindelse med kommunale avløpsarbeider på Reichweins gate.

Styrets anbefaling for tiltak i 2025 (prioritert rekkefølge):

1. Rehabilitering av takterrassen på venstre side og tørking av konstruksjoner (est. kr 150 000 – ?)
2. Oppfølging av el-kontroll i fellesarealer (est. kr 30 000 – 90 000)
3. Reparasjon av el-osmos anlegg (kr 0 - 114 713 avhengig av hva blir dekket av sameiets forsikring)
4. Koble avfukter med sirkulasjon i kjeller (kr 0 - 85 370 avhengig av hva sameiet kan selv få gjort)
5. I tillegg de som står i listen nedenfor merket med (*) kan vurderes for 2025

Orientering om videre mulig tiltak på sikt

- Rehabilitering av gavlvegg mot nr. 6* (?)
- Utføre videre punkter på brannteknisk handlingsplan, se vedlegg (frist 2030)
- Oppussing bakgård og bakgårdskum (*ikke mulig i 2025*)
- Portrom gulv:
 - o Gamle materialer under portrom gulv bør fjernes* (*mulig etter behov, est kr 30 000*)
 - o Gulvbord viser slitasjetegn og bør utbedres (*ikke relevant før evt. bakgårdsoppussing*)
 - o Forsterke støttebjelkene (*aktuelt før evt. bakgårdsoppussing*)
- Videre mulige tiltak for å utbedre fukt situasjon i kjeller på sikt
 - o Montere pipehatter der det mangler* (*mulig etter prioritering, est. kr 50 000*)
 - o Utbedre kjellergulv for å hindre at fuktighet kan trekke opp fra grunnen (*ikke relevant før evt. rørfornyning*)
 - o Fuktsikringstiltak hos grunnmur mot bakgård nr. 6 (*trenger videre utredning*)

- Rehabilitering av skorstein nr. 2 med metallrør* (mulig etter prioritering, est. kr 30 000)
- Lister rundt kjellerdør viser slitasjetegn og bør utbedres (ikke relevant før rotteproblem er løst)
- Rehabilitering av sokkel over bakkeplan hos gavlvegger (ikke mulig i 2025)
- Grunnmur mot øst – og mulig hele området rundt innredet kjellerareal – bør fuktsikres av kjellerutbygger

Oversikt av de viktigste vedlikeholdsprosjektene som har blitt gjort etter år 2000

2004	Nytt tak
2004	Sykkel og søppelskur i bakgård
2004	Skifte vinduer mot gate
2004	Sokkelarbeider, oppussing av gavlvegg mot nr. 6
2005	Maling av vinduer mot bakgård
2006	Ny låssystem
2007	Felles brannalarmanlegg
2013	Rehabilitering av skorstein nr. 3 og 4 (metallrør)
2014	Dørtelefon
2015	Opparbeidelse av fuktsikring i kjeller (el-osmose)
2017	Oppføring av balkonger
2017	Oppussing av fasade mot gate
2017	Oppussing og ny dører, oppgang A
2019	Rehabilitering av takterasse, høyre side
2019	Helse, miljø og sikkerhets (HMS) internkontroll
2019	Brannsikringstiltak (branntilsyn av eldre bygårder i Oslo)
2019	El-kontroll
2019	Nye postkasser
2021	Oppussing av fasade mot bakgård og vegger i portrom
2021	Oppussing, oppgang B
2022	Oppussing, oppgang C
2024	Utbedring av dører, oppgang B og C (branntilsyn av eldre bygårder i Oslo)
2025	El-kontroll

Med vennlig hilsen

Styret

Vedlegg

- 1. Årsregnskap for Sameiet Reichweinsgate 8, 2024, SR Bank 1 Regnskap**
- 2. Budsjett og regnskap 2024**
- 3. Brannteknisk handlingsplan**
- 4. Rutiner for brannsikkerhet**
- 5. Sameiets vedtekter og husordensregler**
- 6. Unngå skader tips**
- 7. Tilbud Fukstopper**

Handlingsplan for utbedring av brannsikkerhet i Reichweinsgate 8

Prioritet	Avviksnr.	Oppsummering av tiltak	Spesifiserte aksjoner	Ferdigstillelse innen dato	Status	Kommentarer
1		Fyringsanlegg	To skorsteiner (3 og 4) er oppgradert i 2013 med innvendig rør. 3 (1, 5 og 6) skorsteiner er i dårlig stand og er stengt for bruk. . Nytt feietilsyn med videokontroll utføres.	04.10.2019	Lukket	Bekreftet og oppdatert videokontroll fra 2013.
			Loftsleilighetene har koblet på sine ildsteder slik at hull i fyringsanlegget fyller forskriftsmessig stand. Det var koblet av en kort oppussingsperiode.	18.10.2019	Lukket	
			Legge rør i skorstein nr 2 for å oppfylle forskriftsmessige krav til fyringsanlegg. Dette er også beskrevet som tiltak i referat fra styremøte april 2014	01.01.2025	Lukket	Det er i dag ikke lov å bruke skorstein nr 2. Utbedring kan vurderes når det er økonomisk mulig.
			Skorstein 1, 5 og 6 har fyringsforbud og har heller ingen tilkoblede peiser. Dette er referert til i sameiermøte april 2014 og bekreftet ved ny videokontroll.	04.10.2019	Lukket	
2	7	HMS-interkontrollsystem	Ferdig utarbeidet systematisk HMS-interkontrollsystem for å øke brannsikkerheten.	01.10.2019	Lukket	
			Nye rutiner skal gjennomgås, evt legge til ønskelige endringer og godkjennes og dokumenteres på neste styremøte 24. mars 2020. Alle i sameiet får de nye rutinene	22.06.2020	Lukket	gjennomgått på sameiermøte

			vedlagt på mail i innkallelsen til sameiermøte.			
3	5	Utbedre feilmeldinger på brannsentral. Montere orienteringsplan	Brannsentralen har varsler om feilmeldinger som må følges opp	20.04.2020	Lukket	
			Det må monteres en orienteringsplan ved brannsentralen.	30.06.2020	Lukket	99233799 assemblin brannvarslingsanlegg
			Det skal være tegnet en serviceavtale på brannalarmanlegget.	30.06.2020	Lukket	99233799 assemblin brannvarslingsanlegg
4	2	Montere og merke slokkeutstyr. Inngå serviceavtale.	montere håndslukkere ved dør til kjeller og loft	01.10.2022	Lukket	Oktober 22: Det er montert håndslukkere 3stk i hver oppgang, plassert v. hoveddør, midt i trappoppgang og øverst v inngangloft. I alt 9stk. 1stk inne på loft 3stk i kjeller, 1 v hver nedgang og 1 ca i midten.
			Det må inngås serviceavtale av slokkeutstyr	01.12.2022	Lukket	Des 22: Serviceavtale oppdatert
5	6	Montere nødlys. Inngå serviceavtale av nødlys.	Det må monteres markeringslys over dør til rømningsvei i kjeller, loft og over utgangsdør samt ledelys i fellesareal.	01.10.2022	Lukket	Oktober 22: Det er montert nødlys i all oppganger, kjeller og loft: alt 16stk.
			Serviceavtale må tegnes for nødlys	01.12.2022	Lukket	Des 22: Serviceavtale oppdatert

6	3	EL-kontroll.	Inngå serviceavtale på jevnlig kontroll	30.06.2020	Lukket	Serviceavtale Infratek elsikkerhet Oppdatering 01.06.2024: Styret har ikke fant noen avtale. El-kontroll kan bestilles jevnlig fra Kampen AS.
7	1	Utbedre branndører, montere dørpumper og røyktettelist.	Leilighetene: Dører byttes/utbedres der det ikke er forskriftsmessig.	01.01.2025	Lukket	Sep 25: Dørene er utbedret XX: Dørene som ikke kunne utbedres er byttet
			Loft: Montere røyktettelist og dørpumpe monteres slik at dørene lukker tilstrekkelig. Fjerne lås på døren.	01.01.2025	Må dokumenteres	Sep 25: Dørpumpene er montert. Det gjenstår å montere røyktettelist for to dører.
			Trapperom: Tømme boder i trapperom eller bytte til branndører	01.01.2025	Lukket	2 boddører er utbedret, 3 boder er tømt og lukket.
			Kjeller: Dør kan monteres i kjeller for så å flytte 60-skipet ned ref. avvik nr. 4a.	01.01.2030	Lukket	Sep 25: Det er montert branndør i kjeller.
8	4	Utbedre branncellebegrensende bygningsdele r.	Etasjeskipet mellom kjeller og 1. etasje samt mellom kjeller og trapperom må utbedres slik at et B 60 (EI 60) brannskille oppnås. Rørgjennomføringer må branntettes.	01.01.2030		Må ta opp nytt lån for denne store rehabiliteringen
			Kjeller deles med A 60 vegg og evt. tilhørende A 60 S (EI ₂ 60 SC) dør/luke for å hindre	01.01.2030		Må ta opp nytt lån for denne store rehabiliteringen

			at en brann i kjeller kan sperre begge trapperom.			
			Skillet under trapp 8A samt underside trapp til boenhet med egen inngang i portrom utbedres slik at det blir et B 60 (EI 60) skille.	01.01.2030		Må ta opp nytt lån for denne store rehabiliteringen
			Undersiden av bordtaket på uisolert side på begge loft kles med to lag kledning 13 mm K1-A (K210 A2-s1,d0) i bredde på 1,2 m.	01.01.2030		Må ta opp nytt lån for denne store rehabiliteringen
9	9	Utbedre røykventilasjon i oppgang 8 B og C.	Det må monteres vindu til åpning eller røykluke i toppen av trapperom i oppgang 8 B og 8 C. Røykluke/Vindu må være på 1 m2. Ved installering av røykluke må denne kunne reguleres ved inngangsplan, merkes forskriftsmessig, samt inngå serviceavtale på røykluke.	01.01.2030		Må ta opp nytt lån for denne store rehabiliteringen
10	8	Utbedre vindu i innvendig hjørne.	monteres F 60 (E 60) vindu på innside av eksisterende vindu i oppgang 8 A istedenfor å skifte det som allerede er der.	01.01.2030		Må ta opp nytt lån for denne store rehabiliteringen

Årsmøte i Reichweins Gate 8, 0254 Oslo

Referat

Sameiermøte ble avholdt torsdag 6. mars 2025, kl. 18.00 i Reichweins Gate 8A etasje 1 i seksjonsnumre 2, samt via Microsoft Teams for sameiere som ikke hadde anledning til å være fysisk tilstede.

1. Registrering av deltakere

Deltagere:

- Seksjon 1 Einar, Seksjon 2 Maria, Seksjon 3 Erik, Seksjon 4 Einar, Seksjon 5 Jean-Michel, Seksjon 6 Vidar*, Seksjon 7 Eero, Seksjon 11 Alf, Seksjon 12 Aadne, Seksjon 13 Anelill og Victor, Seksjon 14 Ole Edvard og Ragnhild, Seksjon 16 Lukas, Seksjon 17 Arash*
- Totalt 13 av 17 enheter
- Stjernemarkerte (*) var tilstede ved fullmakt

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjent.

3. Valg av møteleder

- Møteleder: Eero
- Referent: Aadne
- Undertegne: Eero og Maria

4. Styrets årsberetning 2024

Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning.

5. Årsregnskap 2024

Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2024.

6. Orientering om viktigste sakene siden forrige årsmøte

Bakgårdskum: Avløpsrør fra takene går ikke ned i kummen i bakgården slik hensikten er. Det har vært gjennomført to befaringer. Regnvann og vann fra leilighetene går til kummen i bakgården, slik

at det til tider blir for mye vann. Det er ikke enkelt å forbedre rørene og det er mulig man må se på alternativer for å styre vann fra taket andre steder. Kommunen har planer om å utbedre vannrørene i gaten utenfor.

Vegg mot nabogård: Vegg mot nabogården er malt med feil type maling som medfører at veggens flaser.

Rom under portrom: Diverse materialer ligger under portrommet. Det burde innhentes en fagperson for å vurdere om det er behov for å styrke gulvet i portrommet.

El-osmos anlegg: Ble skadet grunnet oversvømmelse fra gaten. Pågående erstatningssak.

Takterasse: Lekkasje fra takterasse på venstre side til leilighet i 4. etasje. Taket i 4. etasje ble åpnet og isolasjonen under takterrassen var våt. Nødvendig med rehabilitering. Styret har undersøkt og takterrassen anses som en del av taket og er sameiets ansvar. Takterrassen på høyre side ble rehabilitert i 2019, og det ble også på det tidspunktet etablert at takterrassen er en del av taket. Et selskap har vært på befaring og gitt et prisestimat. Det er videre planlagt to andre befaringer.

Kjellerleilighet: Claims Link har overtatt kjellerleiligheten. Saken ble forklart i et tidligere sameiermøte. Styret har bedt om refundering av merkostnader sameie tok i forbindelse med oversvømmelse av kjellerleiligheten.

7. Økonomi - finansiering av renovasjon

Styret foreslår at månedlige felleskostnader ikke økes, men at vedlikeholdskostnader dekkes ved ekstra innbetaling av felleskostnader. Styret har satt opp en anbefaling over tiltak og en prioritert handlingsplan.

Sameiet kom frem til følgende rehabiliteringsposter skulle prioriteres:

1. Rehabilitering av takterasse på venstre side og tørking av konstruksjon (oppdatert estimat NOK 220 000)
2. Oppfølging av el-kontroll i fellesarealer (estimat NOK 30 000 – 90 000)

Enkelte seksjoner ønsker å utsette avdraget på lånet for å redusere egenandelen ved rehabilitering. Majoriteten av seksjonene tilstede stemmer for å godkjenne rehabilitering av takterrassen på venstre side og oppfølging av el-kontroll. Majoriteten stemmer for å nedbetale lånet som planlagt og finansiere rehabilitering av takterrassen og oppfølging av el-kontroll ved innbetaling av ekstra felleskostnader. Majoriteten gir videre styret fullmakt til å innhente opptil 3 ekstra innbetalinger av de månedlige felleskostnadene for å finansiere rehabiliteringspostene.

Øvrige rehabiliteringsposter vil bli vurdert løpende gjennom året og noen av poster kan eventuelt helt eller delvis utføres ved dugnad.

8. Styrets godtgjørelse

Sameiet har tidligere diskutert om det er hensiktsmessig med en forretningsfører. Konklusjonen ble at det ikke var nødvendig. Majoriteten stemmer for at styrets godtgjørelse for 2024-2025 økes til NOK 60 000.

9. Valg av nytt styret

Styret ser behovet for å utvide styret i en periode med mange arbeidsoppgaver. Sameiet godkjenner nytt styret Eero Tölö (seksjon 7), Aadne Ellingsberg (seksjon 12), Lukas Hallström (seksjon 16) og Arash Khorram (seksjon 17).

10. Forsøpling

Det har blitt rapportert flere tilfeller av forsøpling. Viktig at alle stenger inngangsdøren og gir beskjed om sameiets regler ved utleie.

11. Saker meldt inn fra sameierne

1. Vannlekkasjevakt og komfyrvakt: Styret foreslår at det gjennomføres kartlegging av hvor mange kjøkken som har vannstopper/lekkasjealarm/komfyrvakt. Det utredes også hvordan sameiet kan få en direkte rabatt for vannstoppere. Styrets forslag er vedtatt.
2. Plater i uteområde: Tiltak vurderes på dugnad.
3. Bråk fra nabogård: Jean-Michel Bour (seksjon 5) skriver et forslag til håndtering av saken og dialog med nabogården, før styret tar kontakt med nabogården.

12. Dugnad

Dugnad satt til 26. april 2025.

Signaturer:

Maria Teresa Cristofoli

Maria Cristofoli

Eero Tölö

Eero Tölö

Styredokument angående seksjon 10 og kjellerutbygging

26.3.2025, Styret i Reichweinsgate 8

Saksgang:

1. **Eier A** kjøpte kjellerarealet under seksjon 10 på ca. 50m² i 2021. Eier A pusset deretter opp og innredet kjellerområdet, og arbeidet var ansett ferdig i 2022. Tilstandsrapporten utarbeidet før utbyggingen viste merker av fuktinnsig på veggene. Eier A solgte deretter seksjon 10, inkludert det innredede kjellerarealet, til **eier B** i 2023.
2. Eier B har i ettertid oppdaget at det innredede kjellerområdet har vært preget av vanninntrenging. I august 2023 trengte vann inn gjennom gavlveggen mot Huitfeldts gate 35 (*vedlegg 1 – skaderapport 55829608,28*) og problemet vedvarte utover høsten. I 2024 oppsto en isolert hendelse (*vedlegg 2 – skaderapport 55829608,31 ; vedlegg 3 – tilbakemelding fra vann- og avløpsetaten*) der avløpsvann kom opp gjennom sluket i kjellerarealets baderom, og trolig også gjennom gavlveggen. I etterkant av hendelsen, har nabogården gjennomført tiltak på taknedløpet ved Huitfeldts gate 35.
3. Styret er ikke kjent med ytterligere vannlekkasjer etter mai 2024. Styret tar ikke stilling til om dette skyldes utbedring av taknedløp i nabogården, værforhold eller andre forhold.

Styrets vurdering:

1. Styret anser at byggtekniske forhold er en sak mellom selger og kjøper av seksjon 10. En eventuell kjøper kan ha interesse av tilstandsrapporten av kjellerområdet fra 2020 utarbeidet før salget til eier A (*vedlegg 4 – tilstandsrapport*). Styret viser til at det i tilstandsrapporten ble forutsatt at drenering måtte kontrolleres/etableres og veggene isoleres ved innredning av kjellerområdet. Eier A var kjent med innholdet i tilstandsrapporten og ønsket likevel å kjøpe kjellerarealet. Eier A og sameiet har i salget av kjellerarealet tatt høyde for betydelig utbedringsbehov (*“Totale byggekostnader beregnes til ca. MNOK 1.6 pluss søknad, arkitekt og uforutsette kostnader til ca. MNOK 1”*). Sameiet anser på bakgrunn av forutsetningene rundt salget at ansvaret for eventuelle utbedringer ved bruksendring påhviler eier av seksjon 10.
2. Styret anser at eier av seksjon 10, er ansvarlig for kostnader knyttet til eventuelle skader og utbedringer som skyldes manglende utførsel eller prosjektering
3. Etter salgskontrakten for kjellerområdet, er eier av seksjon 10 ansvarlig for reseksjonering av området som del av seksjon 10. Styret ønsker å være behjelpelig med en slik reseksjonering.

Vedlegg:

[1] Skaderapport 55829608,28

[2] Skaderapport 55829608,31

[3] Tilbakemelding fra vann- og avløpsetaten

[4] Tilstandsrapport ved salg av kjellerområdet 2020

Reichsvereing. B.

309/1893.

Vannings hus.

V.D.J. No. 2993
5 Bilag.

1. Haasning. Bestem



1. Ommefteller
4. Tegninger
angaaende

Expeditions-Dokument

84. Tegninger

paar Matr.-No.

8. Fickensius Gade

Indleveret

4. December 93

Attesteret

27. 11. 94.

Gundersen & Opmaalingschefen
h. Indlægning
Christiania 4. December 93.
Lenn. Linthorpe

637
93

Tilføjet at bemærke.

v. u. s.

Theodor Gammis.

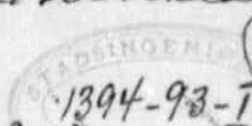
Sendes den anden Stadsneds Kommisssarie. Naar
sundt og af Opmaalingschefen med udlykkes vider
Tilføjet at bemærke ved Anmeldelsen.

Christiania den 5. December 1893.

Lenn. Linthorpe



It ligger Skrivelsen med mindelen
at opbevare i Lufftstuen (med. F. u. s. af K. u. s.).
Tilføjet. - Ved Skrivelsen vil at bemærke
Christiania d. 6. December 1893



A. D. Gammis
Tilf.

Sendes de Stadsneds Kommisssarie til Appellat af de i
§§ 13, 14, 15 paabødne Bestemmelser.

Christiania 7. December 1893.

1394.

Tilbagesendes Hr. Stadsarkitektøren idet
de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne
Bestemmelser vedlægges.

Chr. a Stadsingeniørkontor den 11^{te} December 1893.

C. H. Hansen

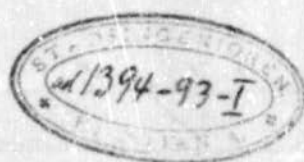
2452
93.

Ameyer

Approberer naar de af Bygningsinspektøren
og Stadsfysikus angivne Foranstaltninger be-
følges ligesom Stadsingeniørens Bestemmel-
ser.

Christiania 13^{de} December 1893

C. H. Hansen



Bygningsansmeldelse.

I henhold til bygningslovens § 3 anmeldes hermed at der på grunden N^o 8 Reichweins gade opføres et våningshus i 4 etager i overensstemmelse med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet.

Bygningens fladeindhold 376,55 m².

Gårdsrummets dets 110,60 m².

Bygningens højde 15,60 m. til tagfoden.

Etagerne blive 3,15 m. mellem gulv og tag, kjelder 2,20 m. høj.

Bygningen opføres på fundament af grundmursten i hals for ydervæggene, skiltvæggene og gavlene på keller.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1^{ste} kjelder.

Grunden dræneres og føres grundvandet såvel som over- og skyllerandet til byens kloak ved en ledning af 13 cm. glaserede ler rør.

Ydervæggene i 1^{ste} etage opføres med 2 steus tykkelse, i de øvrige etager og gavlene med 1 1/2 steus mur. Gavlten mellem N^o 6 og 8 bliver fælt af 2 steus mur.

Skiltvæggene blive dels af mur dels af dobbelt pavelingbord med spigertag og pap imellem.

Taget takkes med Tagsten.

På loftet indrudes klædeskammer og tøneloft.

I kjelleren indrudes bryggerhus, strygevarmte, bül
vedrum samt husholdningskjeller.

Hovedtrapper opføres ittdæst af jern, bitrappene af
1. st. 15 x 24 cm, og 4. st. 24 x 31 cm. ~~ittdæst~~ og 1. st. 31 x
cm. itdpiber med tilhørende bryggepaude, strygeovn,
komfurer og 40 st. kaffelovne anbringes. ~~I pålæggende~~
Lokum indrudes ved siden af bitrappene med med
faldstov af tynde brettet bord på hver etage. Bælgene
bænd og vægge cementeres. Ventilationskanaler føres fra
kælgene op over taget.

Kristiania d. 4 December 1893.

For C. Johnsen:

Anselm Liljestrom.

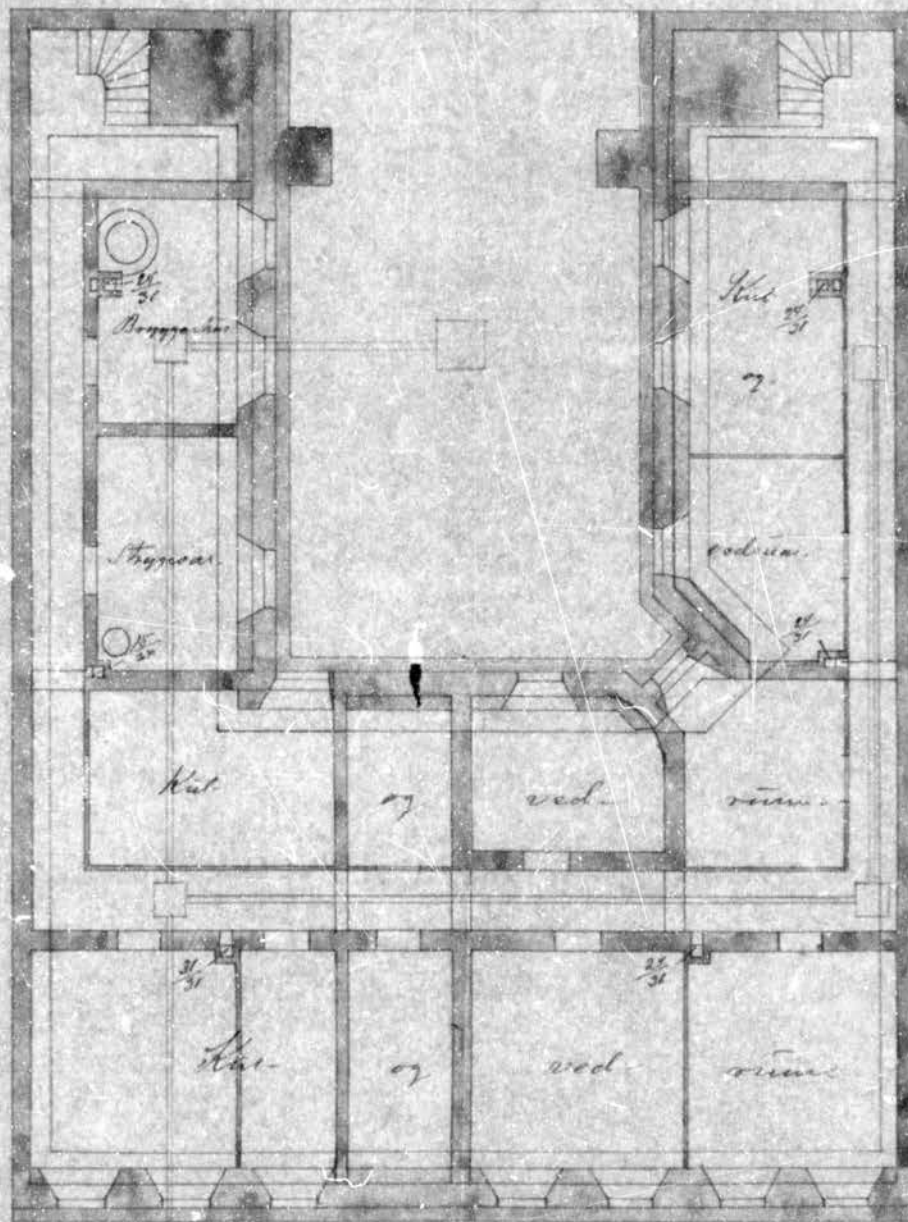
V. D. J. No. 309 93



1394-93-I

NEDFOTOGRAFERT. 19 X

Reichwein's gade Nr. 8. Kjelderplan.



Arvid Ligestrom
Dec. 73.

V.D.F. No. 2993

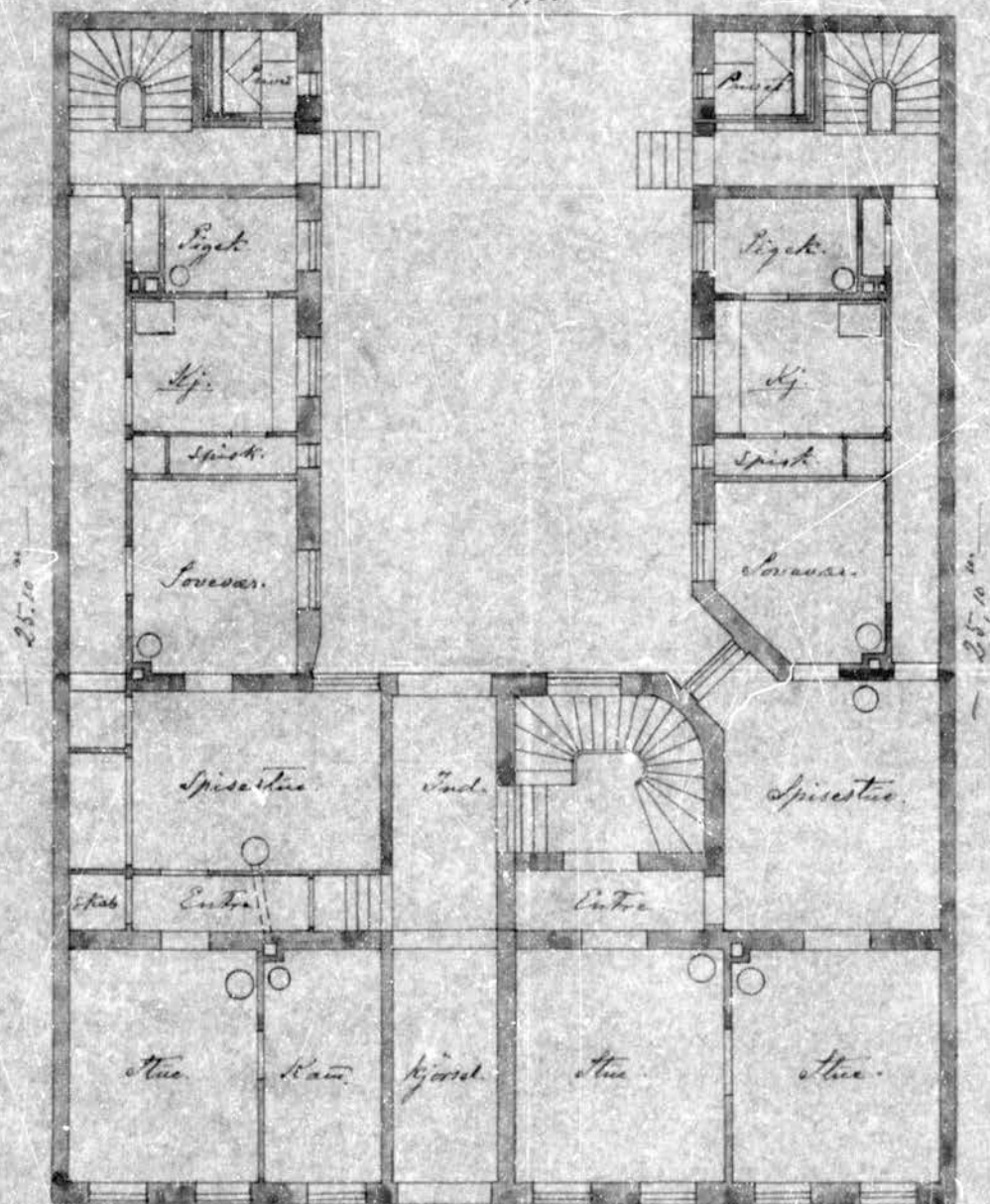
2420
93

1394-93-I

NEDFOTOGRAFERT 19 X

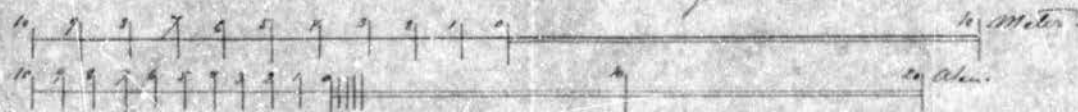
Riechweins gade N^o 8. - 1^{te} etage.

— 19,36 —



— 19,36 —

Riechweins gade



Arvid L. L. L.
Dec. 1893

SIV ARK MNAL INGE LØDNER
Grini Mølle
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202019973 - 13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 27.06.2022
Adresse:	REICHWEINS GATE 8C	Eiendom:	209/303/0/0
Tiltakshaver:	DAVID EMILIO IRGENS UTLER	Søker:	SIV ARK MNAL INGE LØDNER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Reichweins gate 8 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til del av overliggende leilighet, mottatt 20.06.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019973			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		29.10.2020	1/5
Plan og snitt		28.10.2020	1/8

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

DAVID EMILIO IRGENS UTLER, REICHWEINS GATE 8 C, 0254 OSLO

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009931	25.02.2025	1006250030

Om dokumentet

Ident

2019/1091507/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelse: Reseksjonering

 **Plan- og bygningsetaten**
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOP! 28/8-19 HESU

Løpenummer for forretning: 6025

Vedle

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 290659 181055 Navn BØRKE KARI ANDRESEN ERIK

Bruksenhet H0201 H0201 Adresse SOPHUS LIES GATE 1, 0264 OSLO SOPHUS LIES GATE 1, 0264 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0301 Gnr 209 Bnr 303

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1091507 Tinglyst: 18.09.2019
STATENS KARTVERK

 Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	45475918 Heidi Julin

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
KLEIVEN & VU INVEST AS	918 707 174	980 349 985	95 14 47 53
Adresse	Postnummer	Poststed	
Gamle Drammensvei 127A	1363	HØVIK	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	209	303	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	181055	ERIK ANDRESEN	1/2
5	290659	KARI BØRKE	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	100*	
17	B	50*	
		Nevner = 1230	

Dato	Innsenderens underskrift
12/8/19	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

SEKSJON 5 DELES I TO. **SEKSJONER.**

NY SEKSJON ER NUMMER 17.

Del av fellesareal (areal ved felles trapp) overføres til seksjon 17.

NEVNER I SAMEIEBRØKEN UENDRET.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

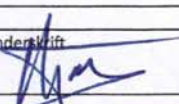
- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhets
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetsene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

12/8/19

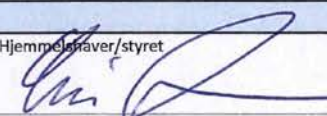
Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Oslo 3/6-2019		ERIK ANDRESEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Oslo 3/6-2019		KARI BØRKE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
12/8/19	

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 01.06.2019	Martine B. Sjøvold	MARTINE BERGER SJØVOLD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 02.06.2019	Pål Fosland	PÅL FOSLAND
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 02.06.2019	Christian Alexander Eide	CHRISTIAN ALEXANDER EIDE

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggselementer
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	209	303		5 og 17
Dato	Underskrift	Stempel			
23.8.19		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			

Dato	Innsenderens underskrift
12/8/19	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

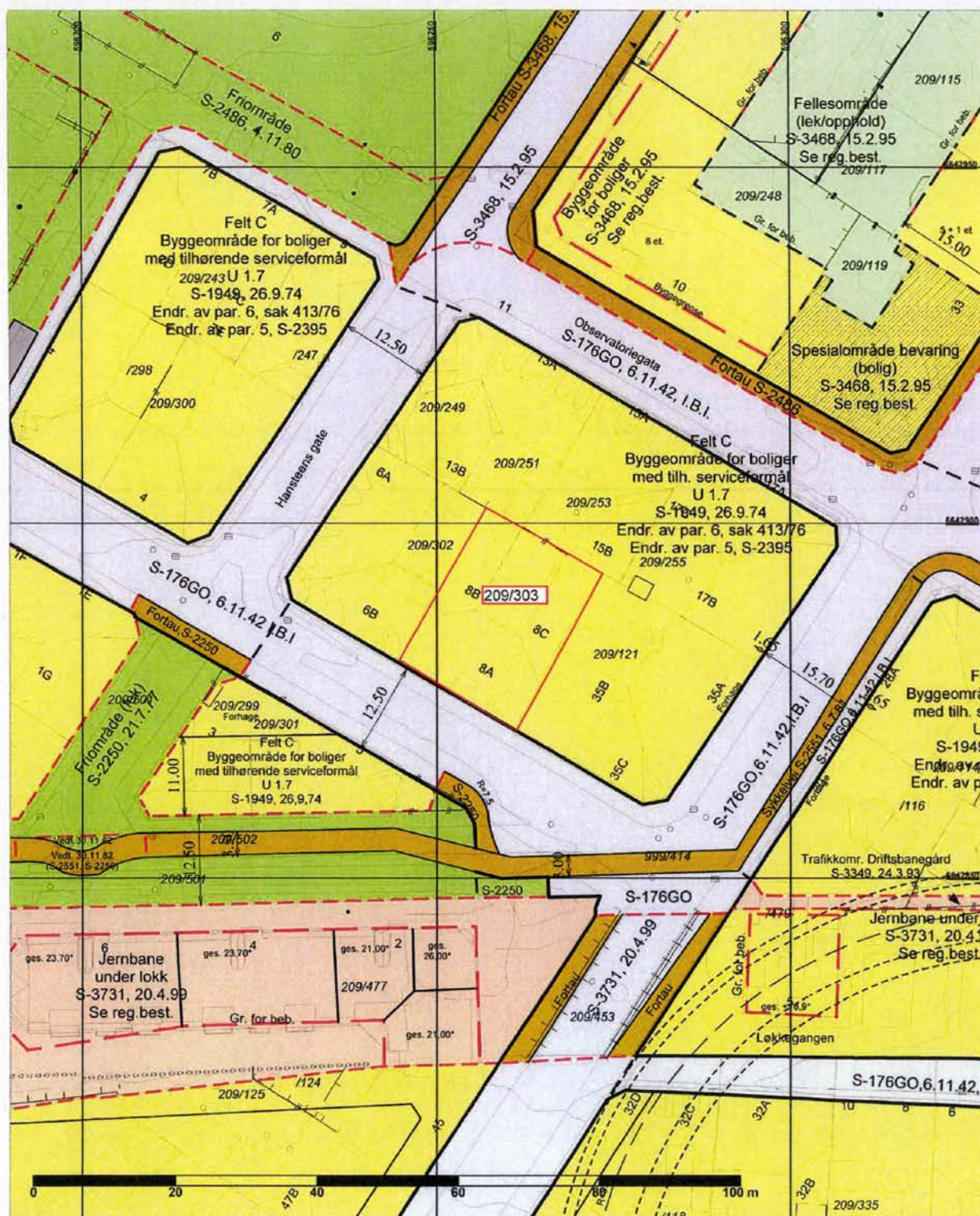
[illegible]

Dato

12/8/19

Innsenderens underskrift

enderens underskrift



Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:500	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse:	

Adresse:
REICHWEINS GATE 8

Gnr/Bnr: 209/303
Kartet er sammenstilt for:
Byggesak.

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.

*=Kotehøyde med O.L.H. som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.

PlottID: / Best.nr.:
100868 / 86318423

Deres ref:

Kommentar:

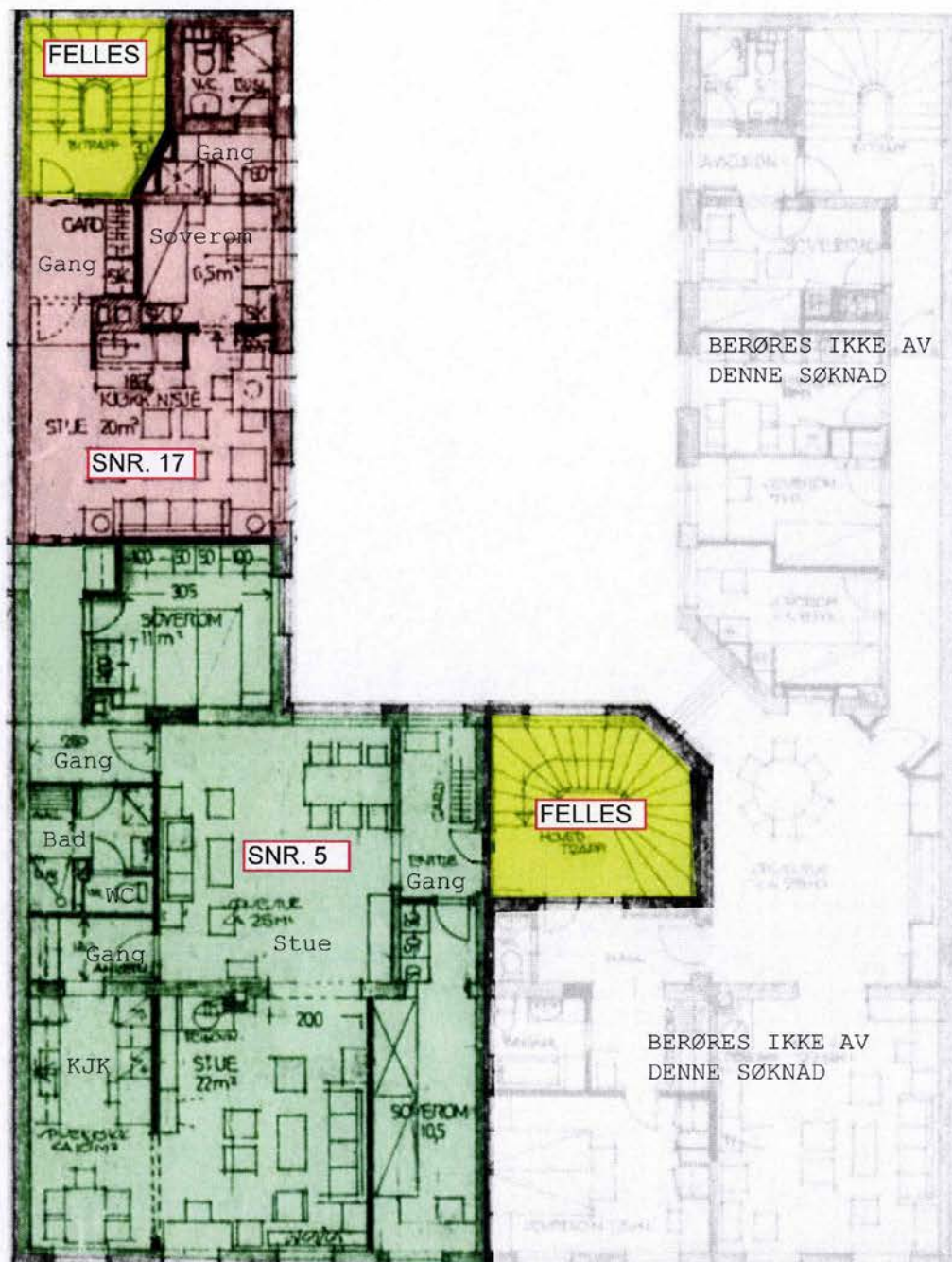
Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-17

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark.

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PLANTEGNING – 3. ETASJE
REICHWEINS GATE 8 – OSLO KOMMUNE
GNR. 209 / BNR. 303



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012536	17.03.2025	1006250030

Om dokumentet

Ident
1984/24854/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

B E G J Æ R I N G

til

Oslo Byskriverembete

om ytterligere oppdeling av seksjon nr. 6 i eiendommen
Reichweinsgate 8 gnr. 209 bnr. 303, Oslo.

Seksjon nr. 6 i begjæring 20/1 1976 bestod av 6 beboelsesrom,
kjøkken, bad, W.C. Denne seksjon er nå ombygget i 2 selvstendige
leiligheter slik: Ny leilighet mot gaten på 84 kvm. med 3 rom,
kjøkken, bad, W.C., gang.

Ny leilighet mot gårds plass på 53 kvm. med 2 rom, kjøkken, bad/
W.C.

Disse 2 sistnevnte leiligheter begjæres utskilt som
egne seksjoner (fra seksjon nr. 6) ifølge vedlagte korrigerte
tegninger slik at den ene nye leilighet får nytt seksjonsnr. 11.

Ved denne ytterligere oppdeling vil man for eiendommen
få følgende

f o r d e l i n g s l i s t e:

Seksj. nr.	Formål	Brt. areal kvm.	Sameie- brøk
1	B (bolig)	76	70/1130
2	B	108	110/1130
3	B	153	150/1130
4	B	137	140/1130
5	B	153	150/1130
6	B	84	85/1130
7	B	153	150/1130
8	B	137	140/1130
9	B	50	50/1130
10	B	30	30/1130
11	B	53	55/1130
			<u>1130/1130</u>

Se vedl. fordel liste
med 13 pnr.

Oslo, 13. mai 1983

Arvid Løkken

Rutger

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 209	Bnr. 303	Fnr. seksj.nr.6	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Astrid Løkken		Fødselsdato (dag, mnd., år) 13.06.49 XXXXXXXXXX	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Tidligere fordelingsliste slettes.
Egenerklæringen gjelder begjæring 13/5 1983 om ytterligere oppdeling av seksjon nr. 6 i 2 seksjoner (seksjon nr. 6 og nr. 11).

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift	
9. mars 1984		
Sted	O.T. Løkken Styre for Sameiet Reichweinsgt.8	Astrid Løkken seksjon nr. 6
Oslo		

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
------	---------	---------

B E G J Æ R I N G

til Oslo Byskriverembete om ytterligere oppdeling av
Reichweinsgt. 8 gnr. 209 bnr. 303, Oslo i eierseksjoner (2
leiligheter på loftet).

1. Arbeidet med å innrede 2 leiligheter
i 5.etasje (loftet) en igangsettes i 1983 og ventes
ferdig til innflytting i 1984.

2. Det begjæres med dette opprettet 2 nye seksjoner:

Seksjon nr.	Formål	Bruttoareal i m ²	Sameie- brøk
12	B (bolig)	50	50/1230
13	B	50	50/1230

Etter endringen får samtlige seksjoner disse sameiebrøker

Seksjon nr.	Etasje	Bruttoareal i m ²	Sameie- brøk
1	B 1	76	70/1230
2	B 2	108	110/1230
3	B 3	153	150/1230
4	B 4	137	140/1230
5	B 5	153	150/1230
6	B 6	84	85/1230
7	B 7	153	150/1230
8	B 8	137	140/1230
9	B 9	50	50/1230
10	B 10	30	30/1230
11	B 11	53	55/1230
12	B 12	50	50/1230
13	B 13	50	50/1230

3. Ellers gjelder bestemmelsene i oppdelingsbegjæringer 20/1,
tinglyst 9/2 1976, 11/5, tinglyst 30/9 1976 og tilleggs-
begjæring 13/5 1983 også for seksjoner nr. 12 og 13.

4. Tegninger av 5.etasje legges ved.

5. Tidligere fordelingsliste slettes.

Som styre i sam-
eiet og for meg
selv:

Oslo, 22. juni 1983

O.T. Løkken

Alf Tore Smidesang

Ingeburg Smidesang

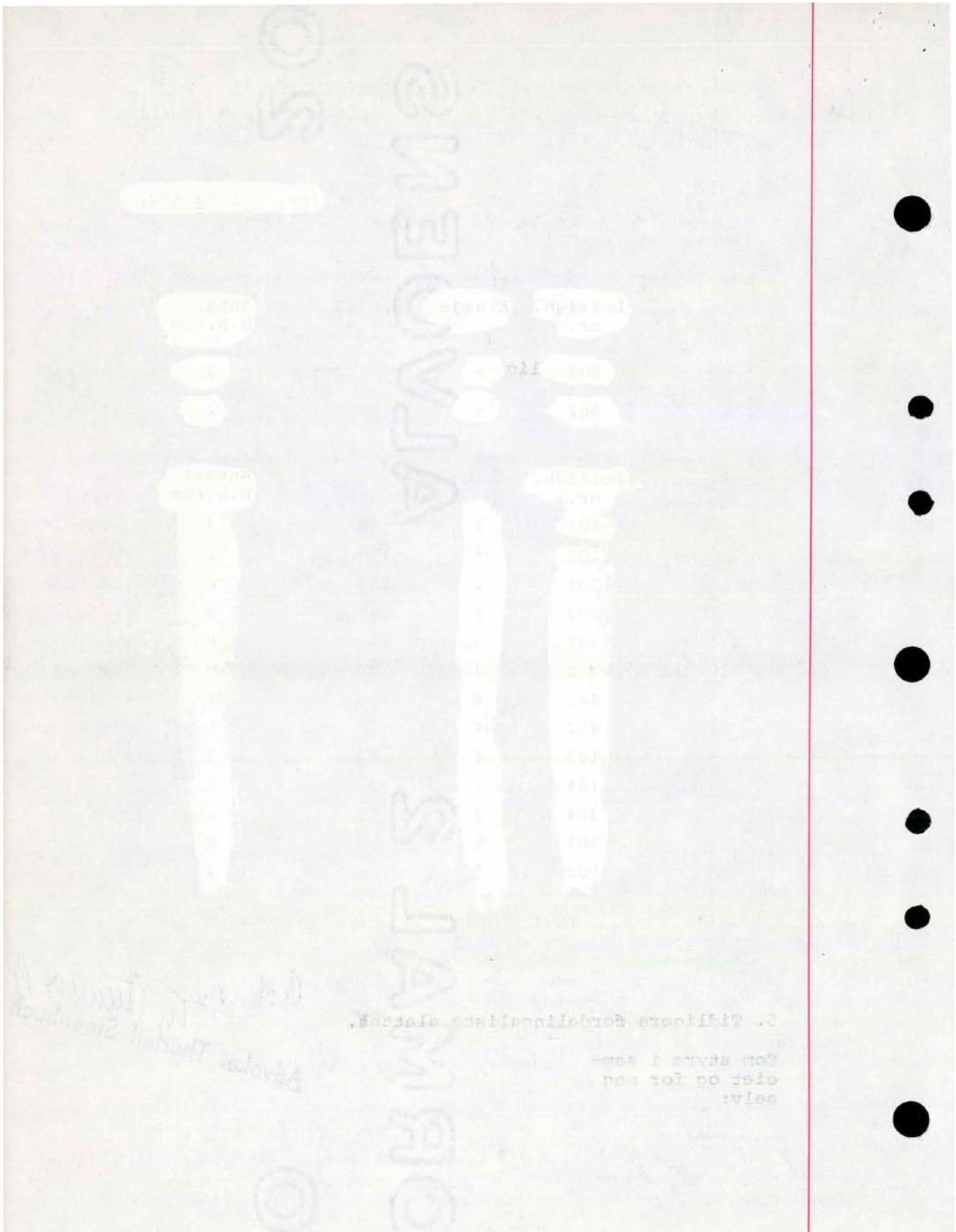
Ellen Dahl

Hilde Bjørge

Trond Dale Nils Petter

Dale

Detta kopi
for Steenbuch
Advokat Thorleif Steenbuch



Tinglysingsstempel

EGENERKLÆRING

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 209 Bnr. 303 Fnr. Kommune Oslo
2. Eier	Navn Fødselsdato (dag, mnd., år) Sameierne 1 Sameiet Reichweinsgate 8 (Olaf T. Løkken m.fl.)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Denne egenerklæring gjelder reseksjonering
 for to nye leiligheter-eierseksjoner på loftet.
 Tidligere fordelingsliste slettes.

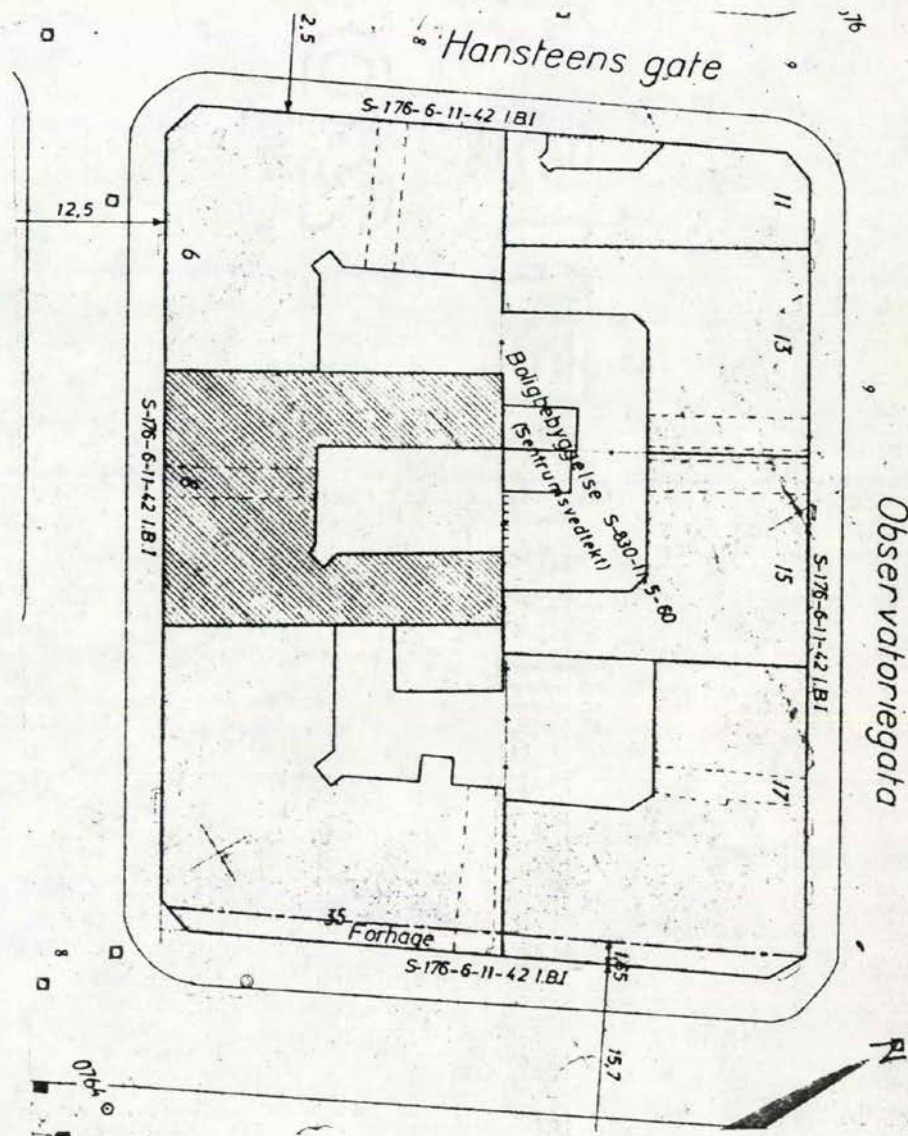
Rett kopi
Thorleif Steenbuch

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
9. mars 1984	Advokat Thorleif Steenbuch
Sted	Styret for Sameiet Reichweinsgate 8
Oslo	

Dokumentet returneres til:

O. T. Løkken

Navn	Adresse	Telefon
------	---------	---------



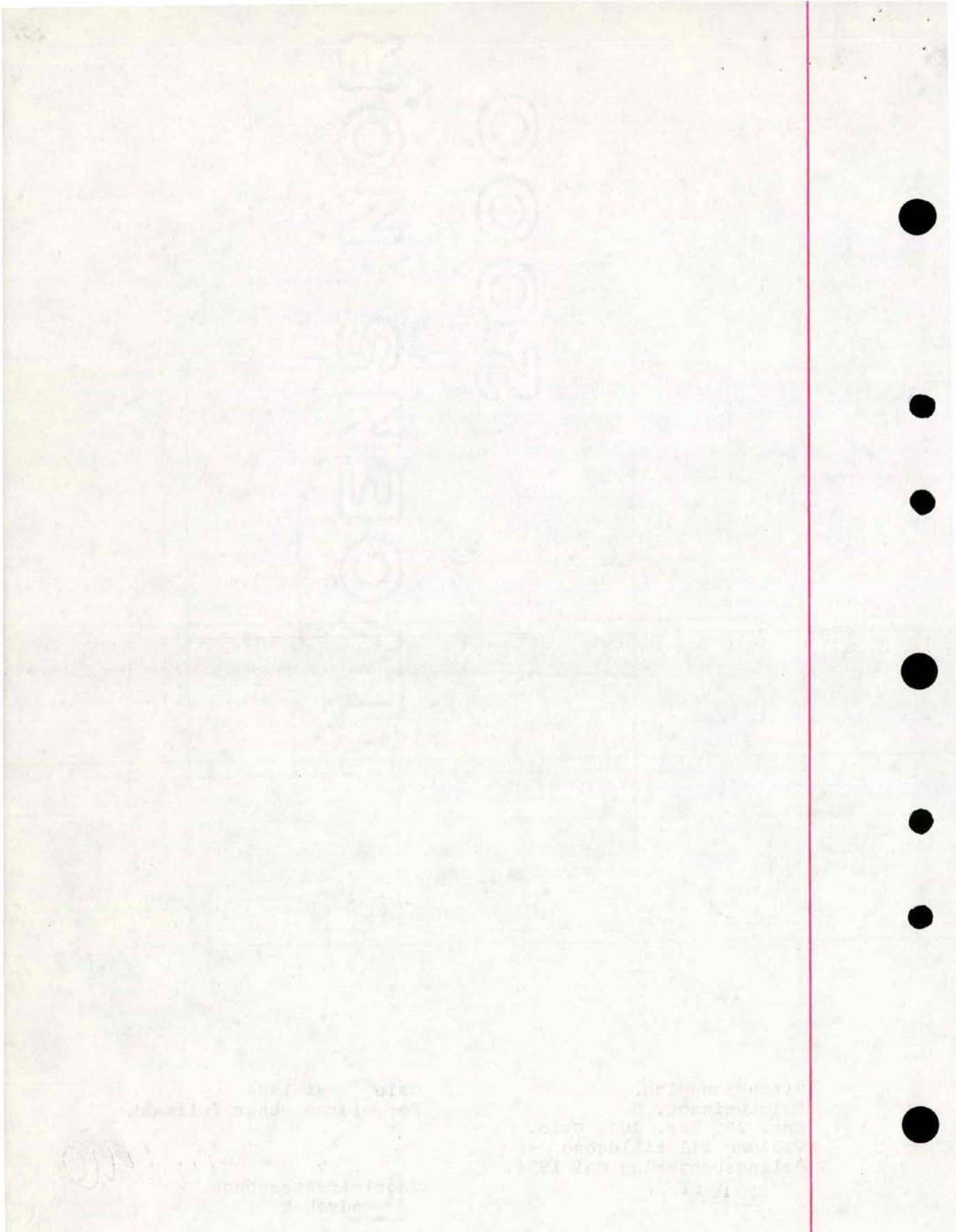
Situasjonsplan.
Reichweinsgt. 8.
Gnr. 209 bnr. 303, Oslo.
Vedlegg til tilleggsopp-
delingsbegjæring mai 1984.

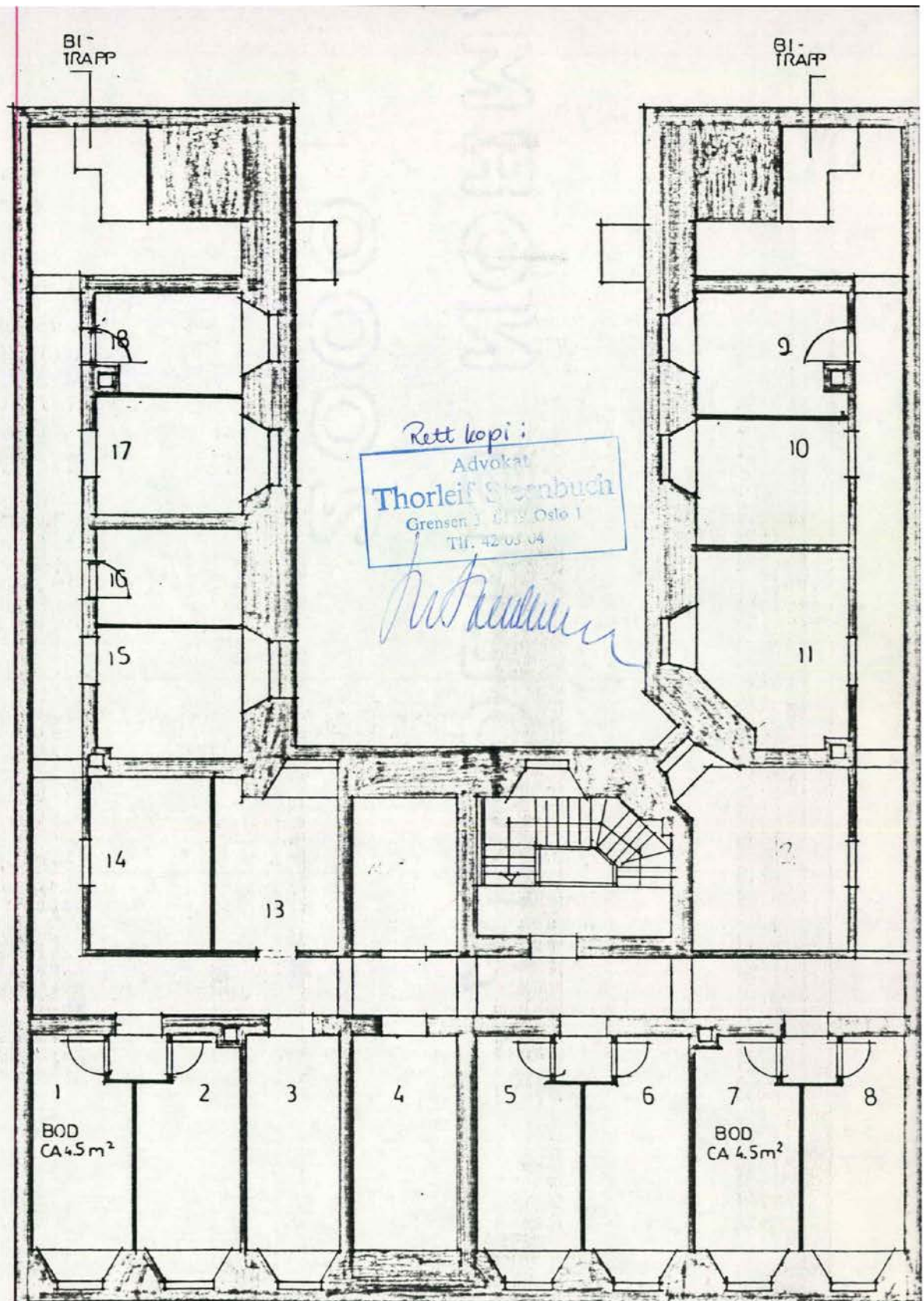
Oslo mai 1984
For eierne etter fullmakt:

Thorleif Steenbuch
advokat

Rett kopi:

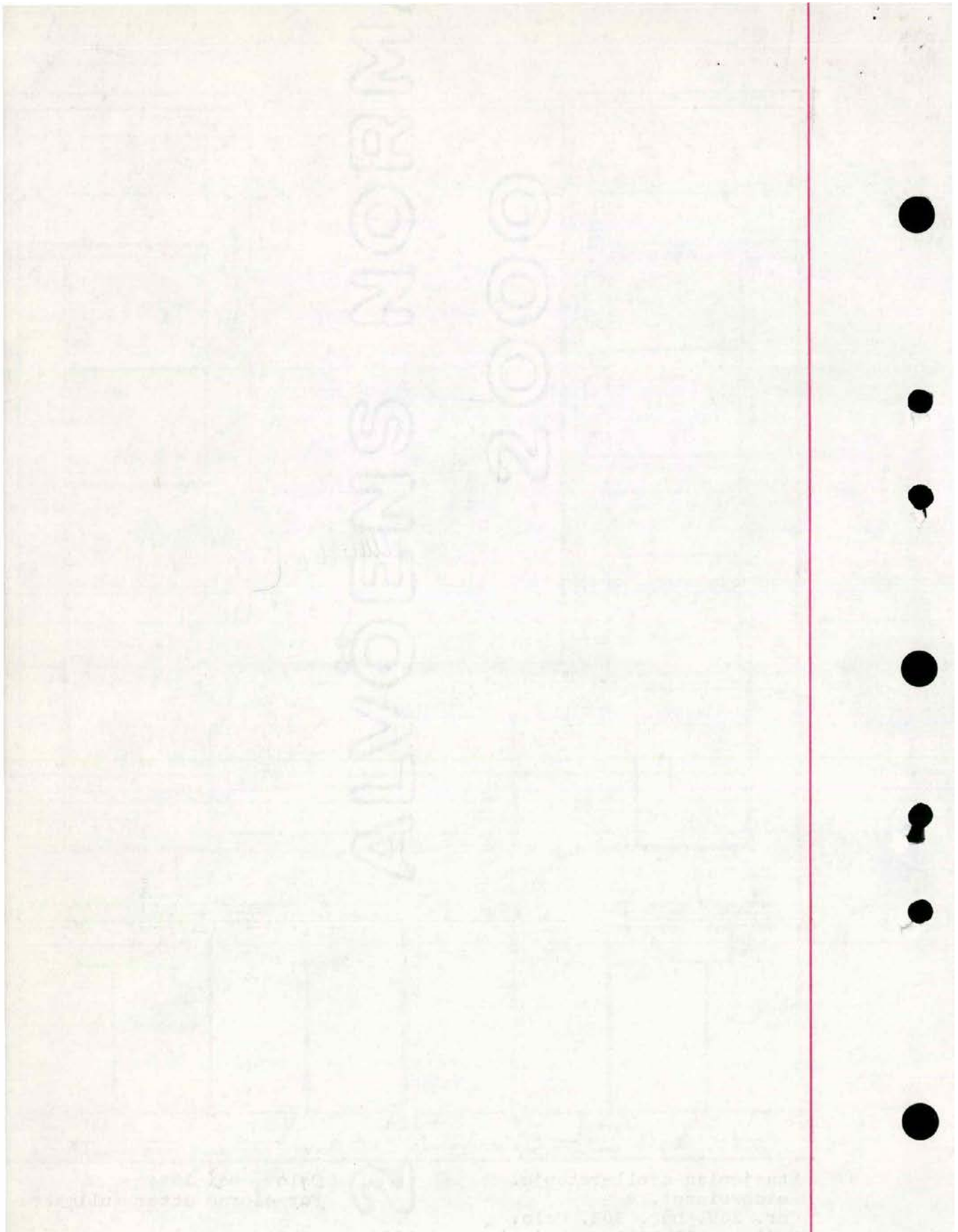
Advokat

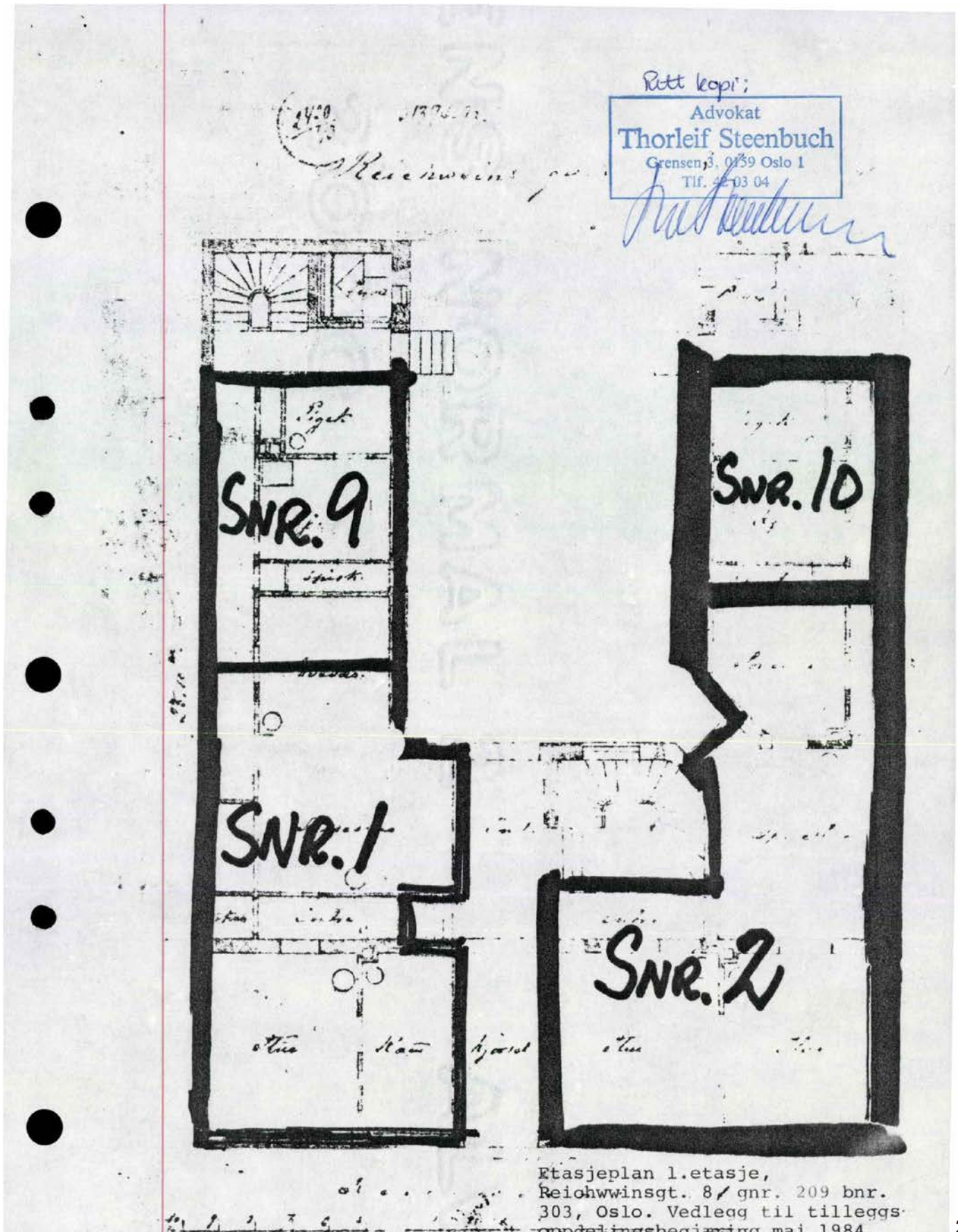


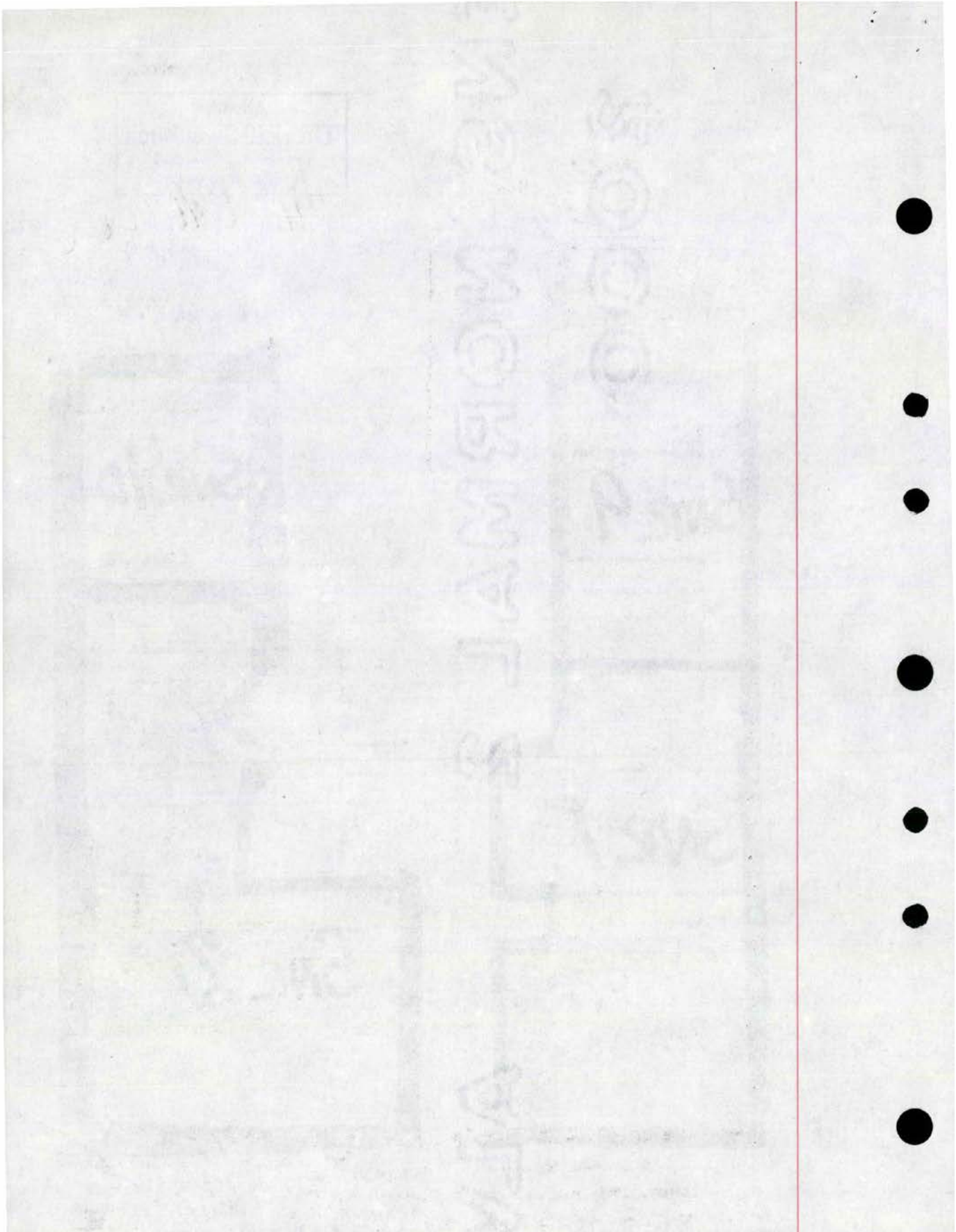


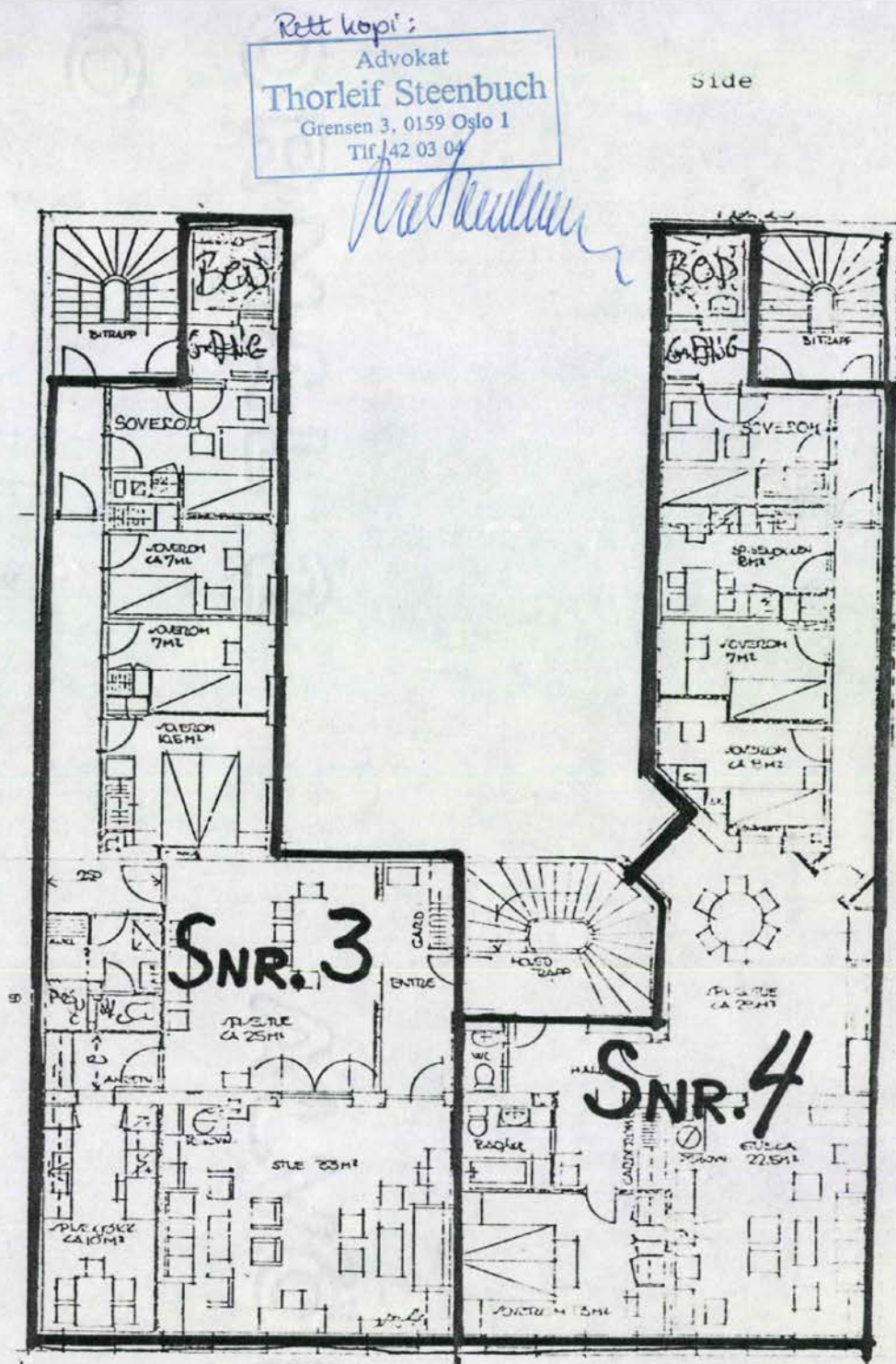
Etasjeplan kjelleretasje.
Reichweinsgt. 8
Gnr. 209, bnr. 303, Oslo.

Oslo mai 1984
For eierne etter fullmakt:







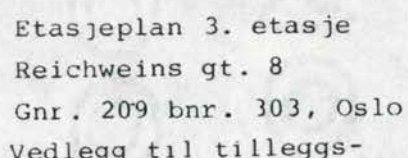


Etasjeplan 2. etasje
Reichweins gt. 8
Gnr. 209 bnr. 303, Oslo
Vedlegg til tilleggs-

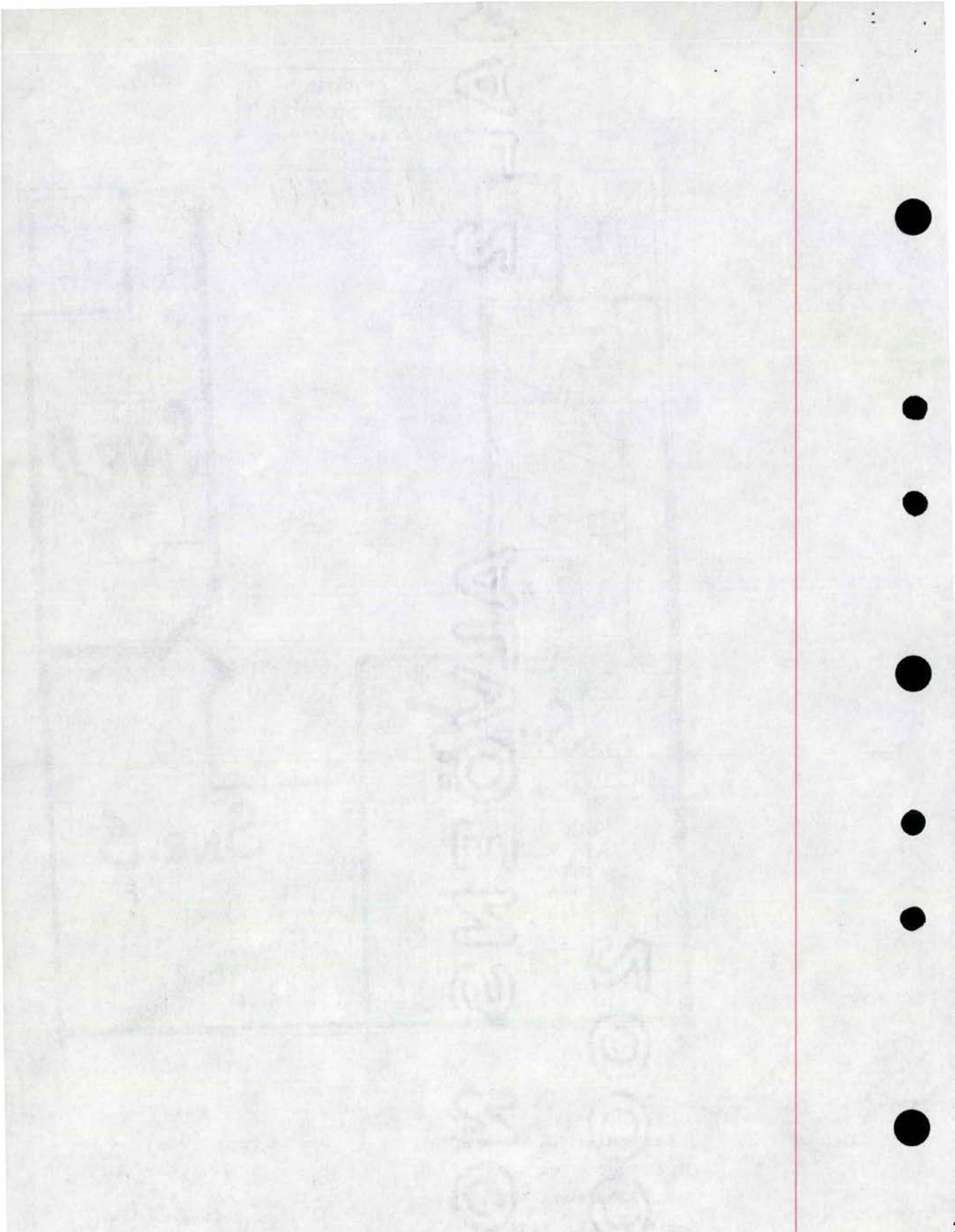
Oslo mai 1984

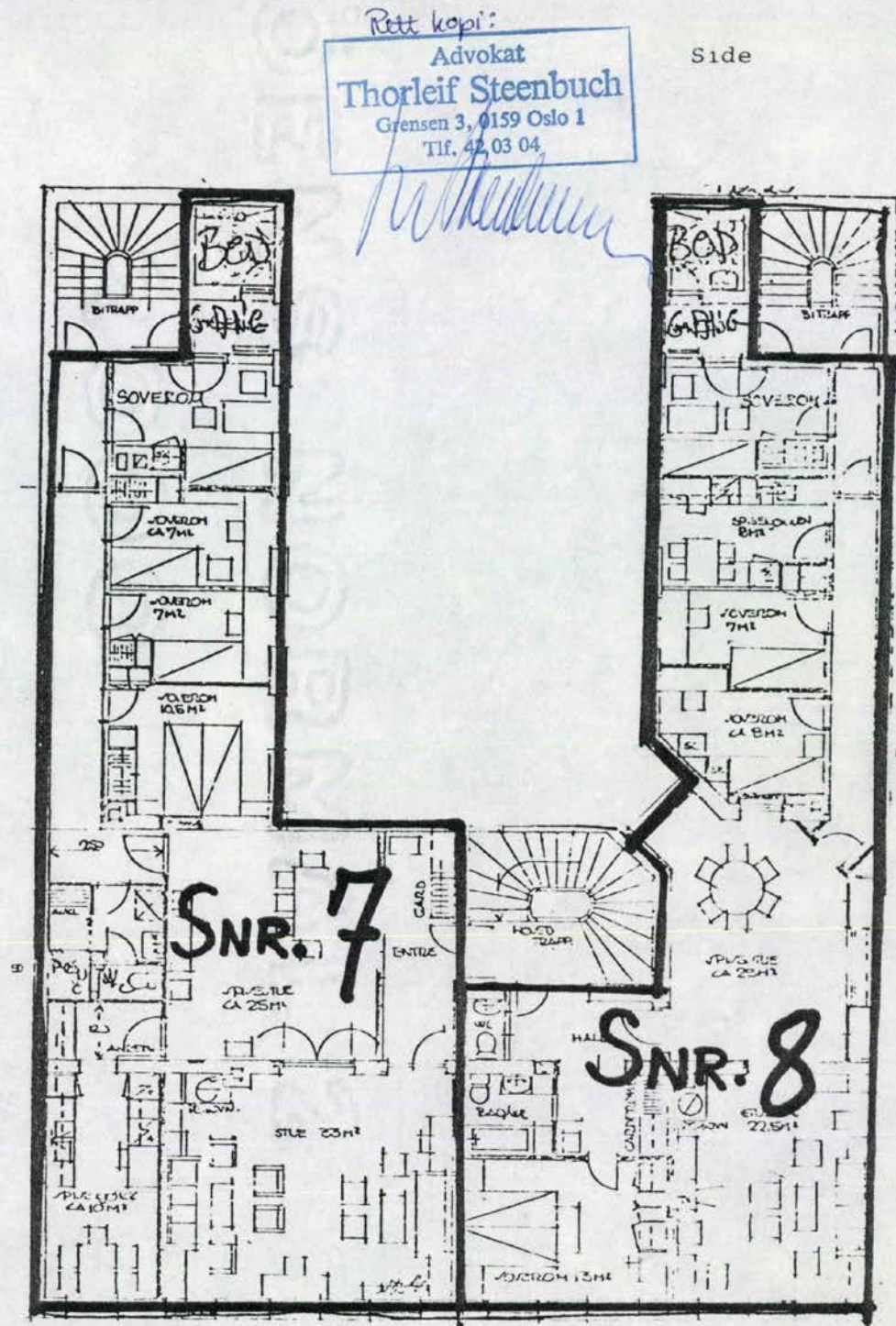
For eierne etter fullmakt:

Thorleif Steenbuch
Thorleif Steenbuch



Oslo mai 1984
For eierne etter fullmakt:
[Signature]
Thorleif Steenhuch



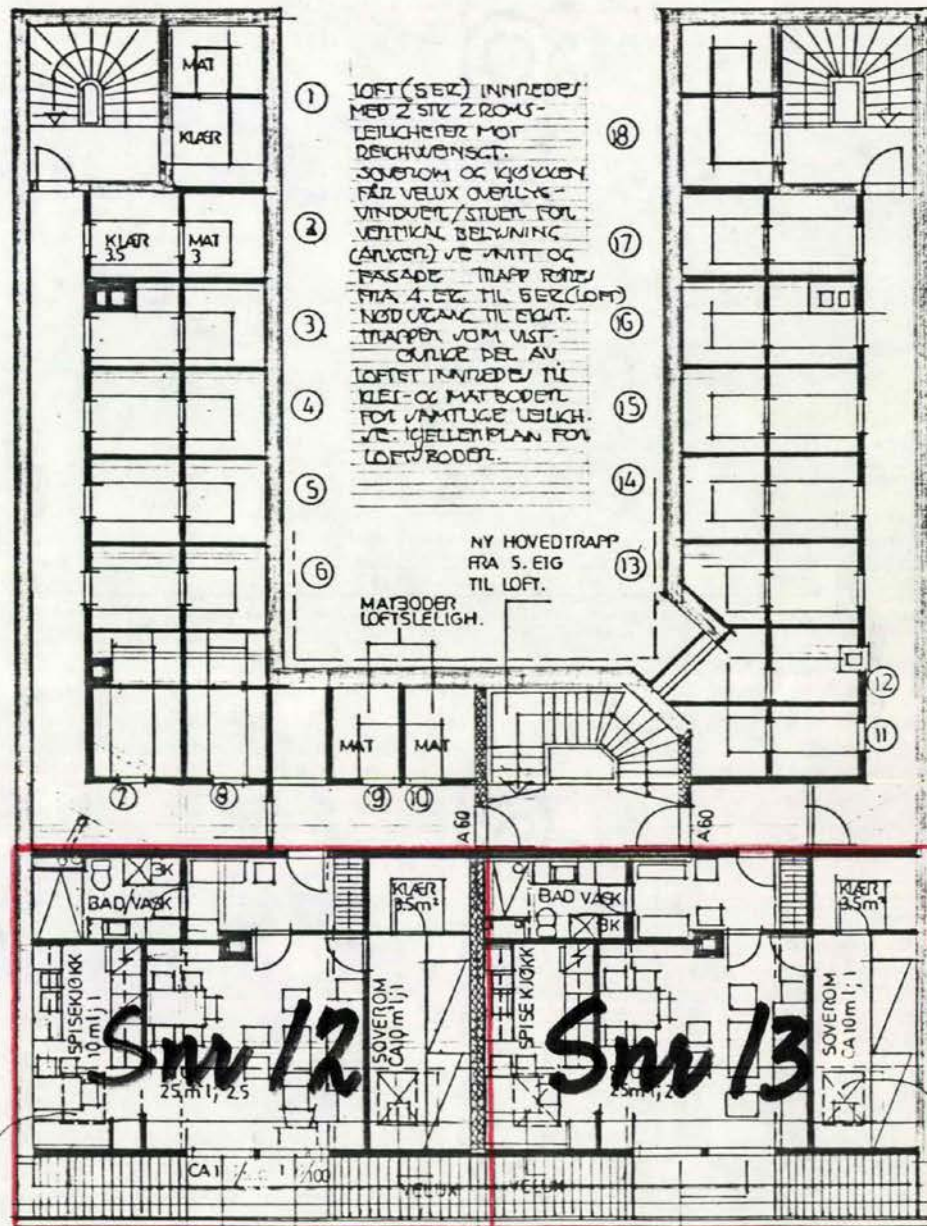


Etasjeplan 4. etasje
Reichweins gt. 8
Gnr. 209 bnr. 303, Oslo
vedlegg til tilleggs-

Oslo mai 1984
For eierne etter fullmakt:
Thorleif Steenbuch

EKSISTERENDE BITRAPP
NØDUTGANG

EKSISTERENDE BITRAPP
NØDUTGANG



PLAN AV LOFT

21/6/23

Reitt kopi
Advokat

B E G J Æ R I N G

M 2/1984

til Oslo Byskriverembete om ytterligere oppdeling av Reichweinsgt. 8 gnr. 209 bnr. 303, Oslo i eierseksjoner (2 leiligheter på loftet).

Direktør

SOT NR 24854
24.05.
24.05.1984



1. Arbeidet med å innrede 2 leiligheter i 5.etasje (loftet) igangsettes i 1983 og ventes ferdig til innflytting i 1984.

2. Det begjæres med dette opprettet 2 nye seksjoner:

Seksjon nr.	Formål	Bruttoareal i m ²	Sameiebrøk
12	B (bolig)	50	50/1230
13	B	50	50/1230

Etter endringen får samtlige seksjoner disse sameiebrøker

Seksjon nr.		Bruttoareal i m ²	Sameiebrøk
1	B	76	70/1230
2	B	108	110/1230
3	B	153	150/1230
4	B	137	140/1230
5	B	153	150/1230
6	B	84	85/1230
7	B	153	150/1230
8	B	137	140/1230
9	B	50	50/1230
10	B	30	30/1230
11	B	53	55/1230
12	B	50	50/1230
13	B	50	50/1230

3. Ellers gjelder bestemmelsene i oppdelingsbegjæringer 20/1, tinglyst 9/2 1976, 11/5, tinglyst 30/9 1976 og tilleggsbegjæring 13/5 1983 også for seksjoner nr. 12 og 13.

4. Tegninger av 5.etasje legges ved.
5. Tidligere fordelingsliste slettes.

Som styre i sam-
eiet og for meg
selv:

Oslo, 22. juni 1983

O.T. Løkken

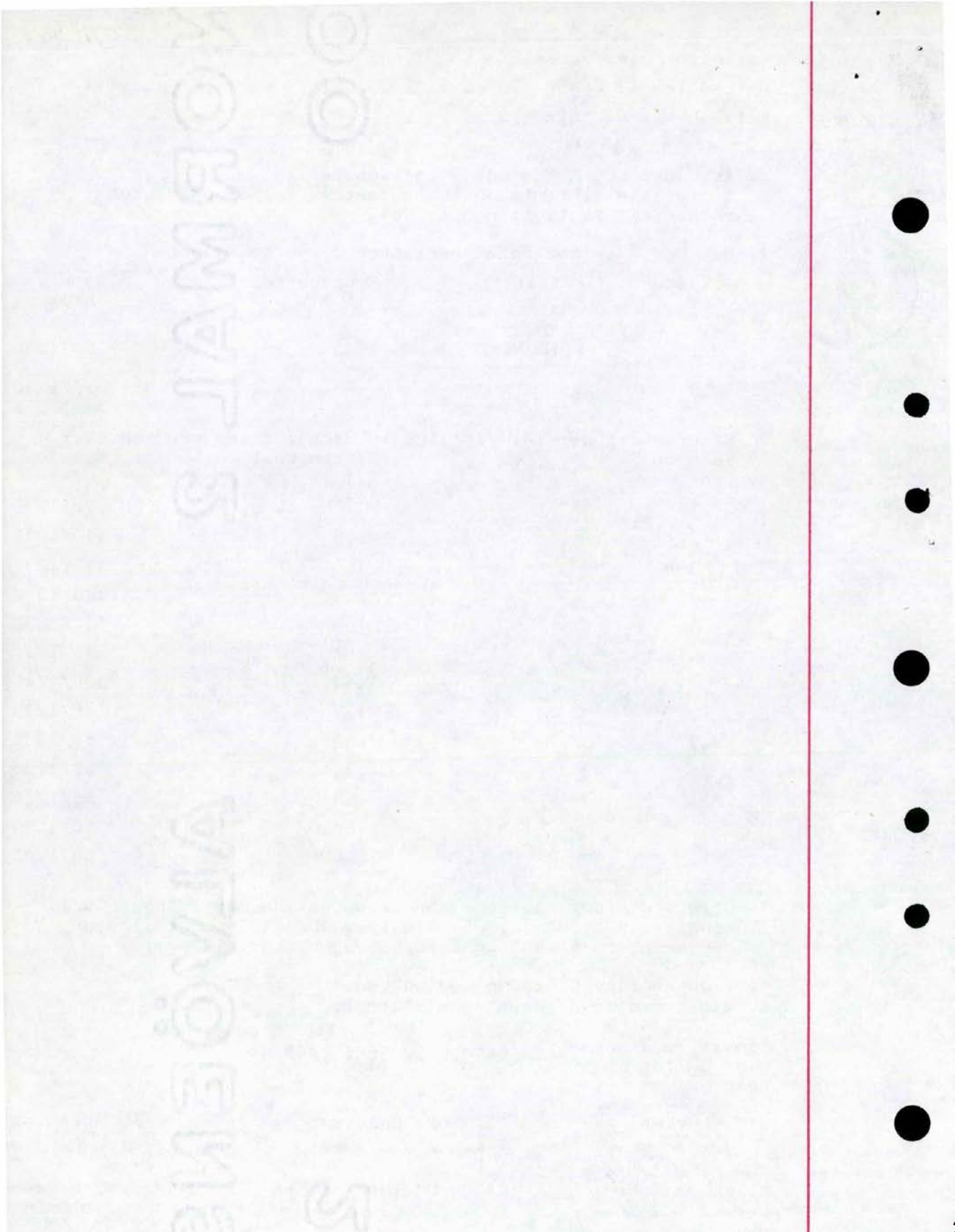
Alf Tore Smidesang

Ingeburg Smidesang

Ellen Dahl

Hilde Bjørge

Trond Dale/Nils Pet Dale



DAGBOKFØRT

24.MAJ 84 024854 til

BYSKRIVEREN I OSLO
MLE BYOMRÅDE

Oslo Byskriverembete

B E G J Æ R I N G

om ytterligere oppdeling av seksjon nr. 6 i eiendommen
Reichweinsgate 8 gnr. 209 bnr. 303, Oslo.

Seksjon nr. 6 i begjæring 20/1 1976 bestod av 6 beboelsesrom,
kjøkken, bad, W.C. Denne seksjon er nå ombygget i 2 selvstendig
leiligheter slik: Ny leilighet mot gaten på 84 kvm. med 3 rom,
kjøkken, bad, W.C., gang.

Ny leilighet mot gårds plass på 53 kvm. med 2 rom, kjøkken, bad,
W.C.

Disse 2 sistnevnte leiligheter begjæres utskilt som
egne seksjoner (fra seksjon nr. 6) ifølge vedlagte korrigererte
tegninger slik at den ene nye leilighet får nytt seksjonsnr. 11

Ved denne ytterligere oppdeling vil man for eiendommen
få følgende

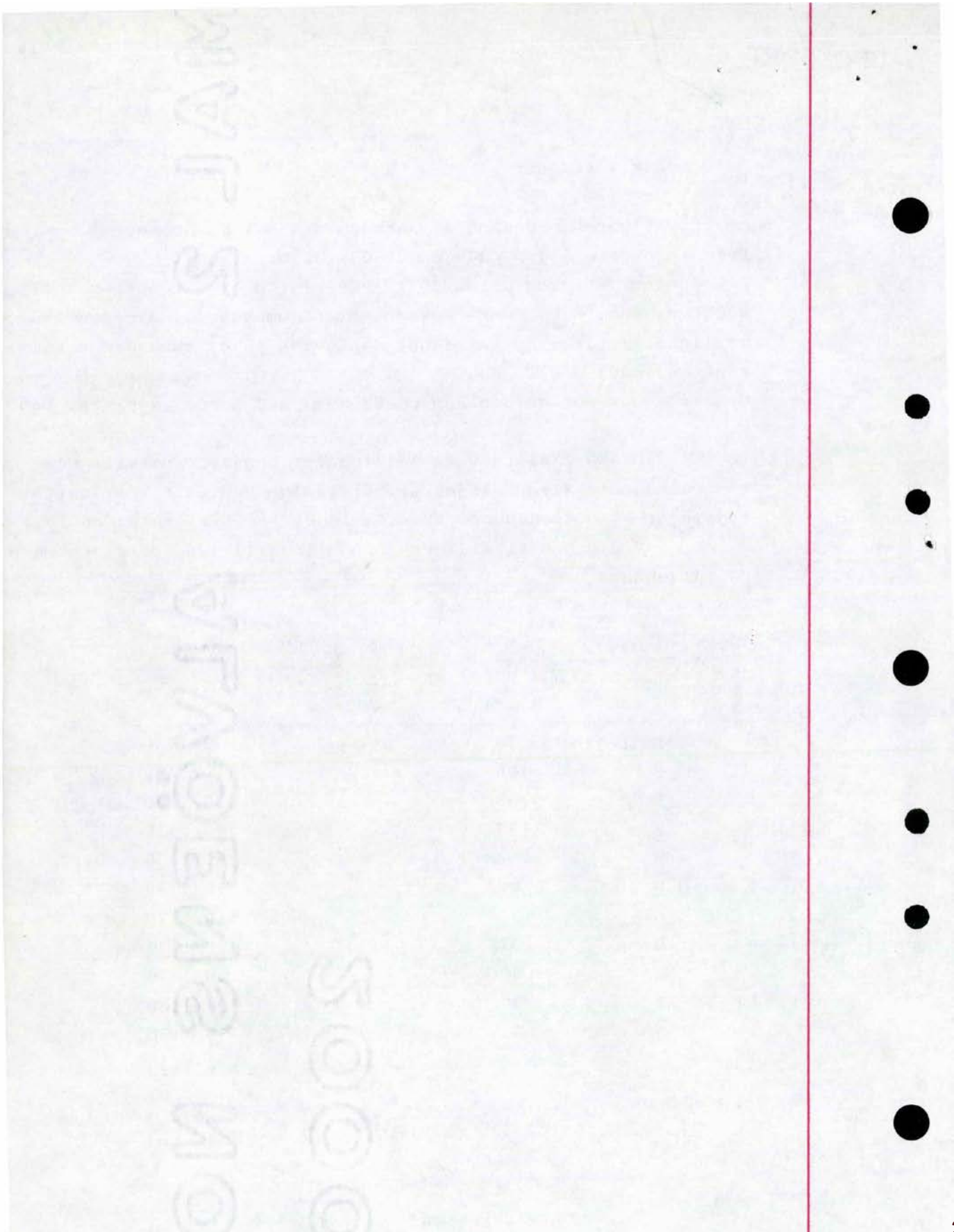
f o r d e l i n g s l i s t e:

Seksj. nr.	Formål	Brt. areal kvm.	Sameie- brøk
1	B (bolig)	76	70/1130
2	B	108	110/1130
3	B	153	150/1130
4	B	137	140/1130
5	B	153	150/1130
6	B	84	85/1130
7	B	153	150/1130
8	B	137	140/1130
9	B	50	50/1130
10	B	30	30/1130
11	B	53	55/1130
			<u>1130/1130</u>

*De annen fordel.
lirke med 13 del.*

Oslo, 13. mai 1983

Astrid Løkken
Astrid Løkken



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012537	17.03.2025	1006250030

Om dokumentet

Ident
1976/519021/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Gnr. 2 0 9 Bnr. 3 0 3

nr. 19021 / 119 76
avskrift 30/9



Godtatt 4.10.76 Mr.

Begjæring om ytterligere oppdeling av denne eiendom.

Seksjonene nr. 1 og 2 i begjæring av 20. januar 1976 består hver av en hovedleilighet på 3 rom og kjøkken, dusj og w.c., samt en hybelseksjon på 1 værelse.

Hver av disse hyblene begjæres herved utskilt som egne seksjoner ifølge vedlagte korrigerte tegninger.

Ved denne ytterligere oppdeling vil man for eiendommen få følgende

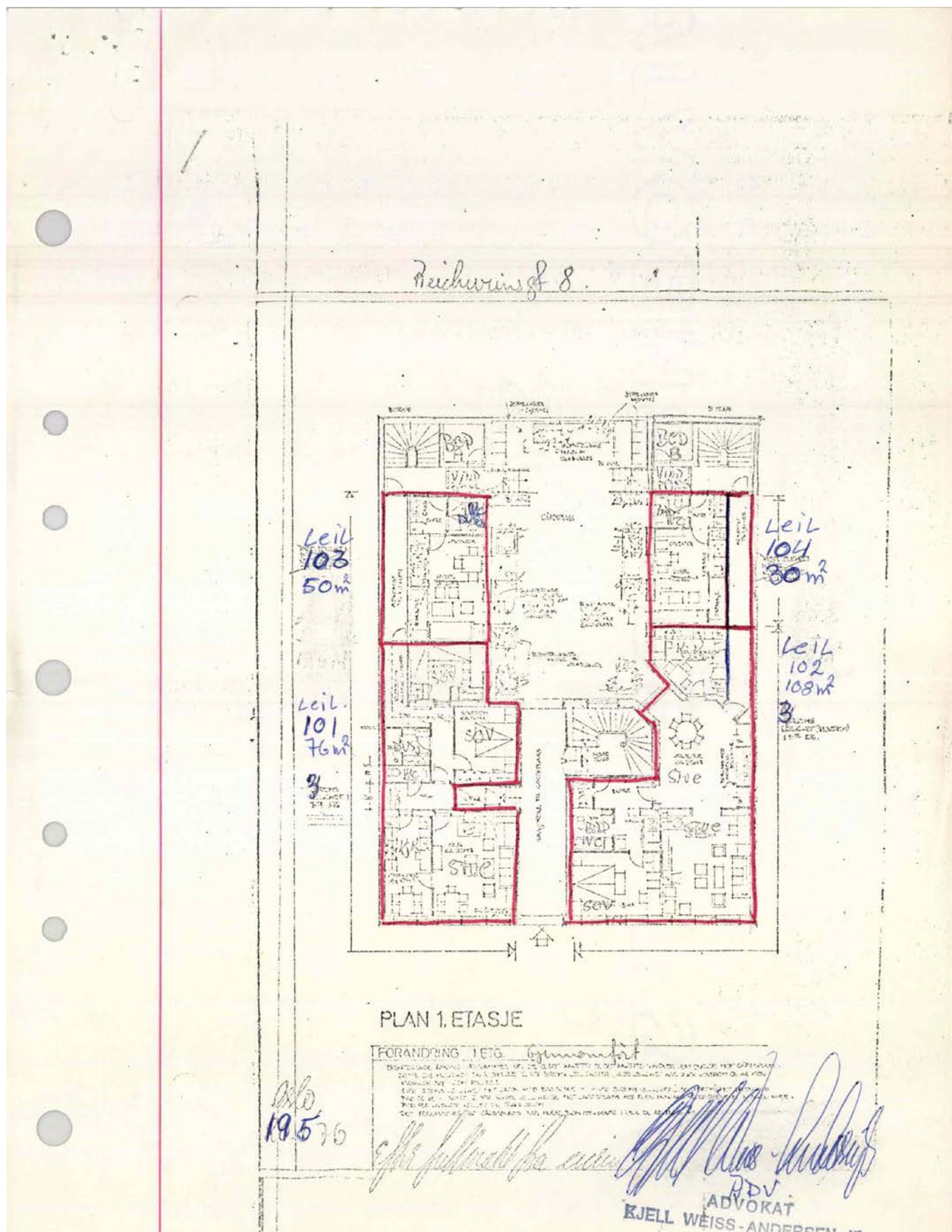
fordelingsliste:

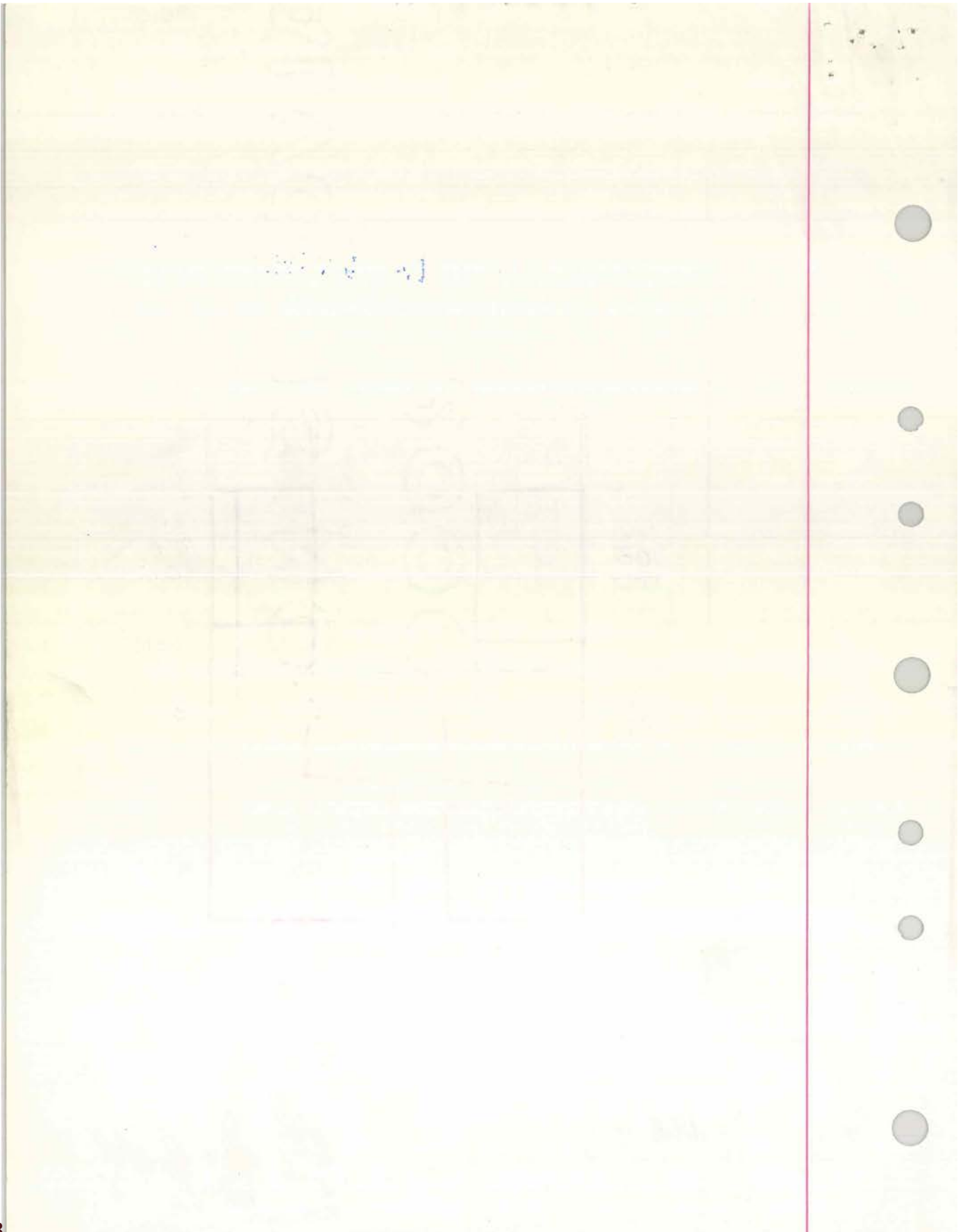
Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brt. areal kvm.	Ant. beb. rom	Lofts- bod nr.	Sameie- brøk
1	101	1	76	3	a 1.etg.	7/113
2	102	1	108	3	102	11/113
3	201	2	153	6	201	15/113
4	202	2	137	6	202	14 15/113
5	301	3	153	6	301	15/113
6	302	3	137	6	302	14/113
7	401	4	153	6	401	14 15/113
8	402	4	137	6	402	14/113
9	103	1	50	1		5/113
10	104	1	30	1		3/113
						113/113

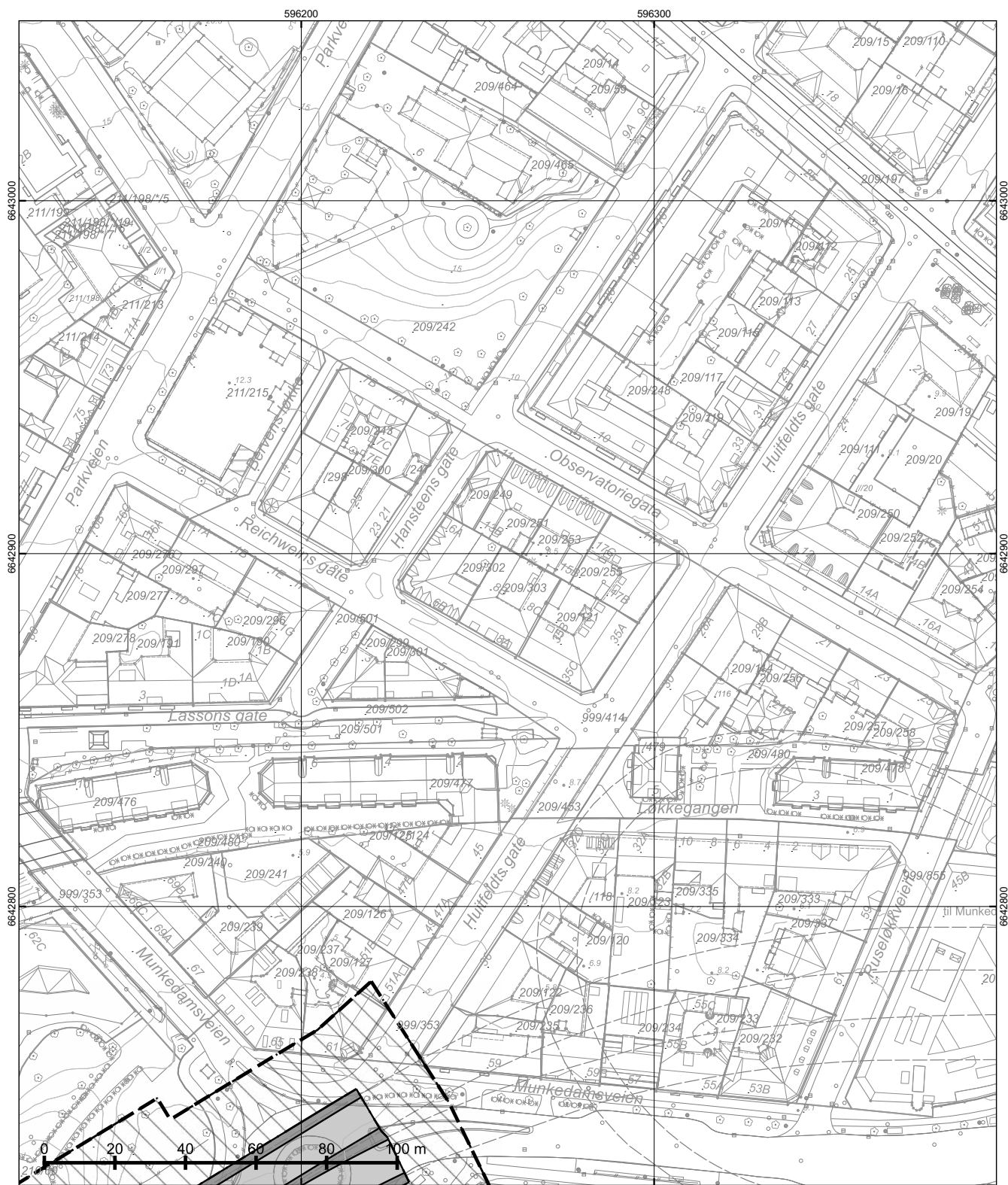
Oslo, 19. mai 1976.

Ifølge fullmakt bilagt oppdelingsbegjæring av 20.1.1976.

K. Weiss-Andersen jr.,
advokat



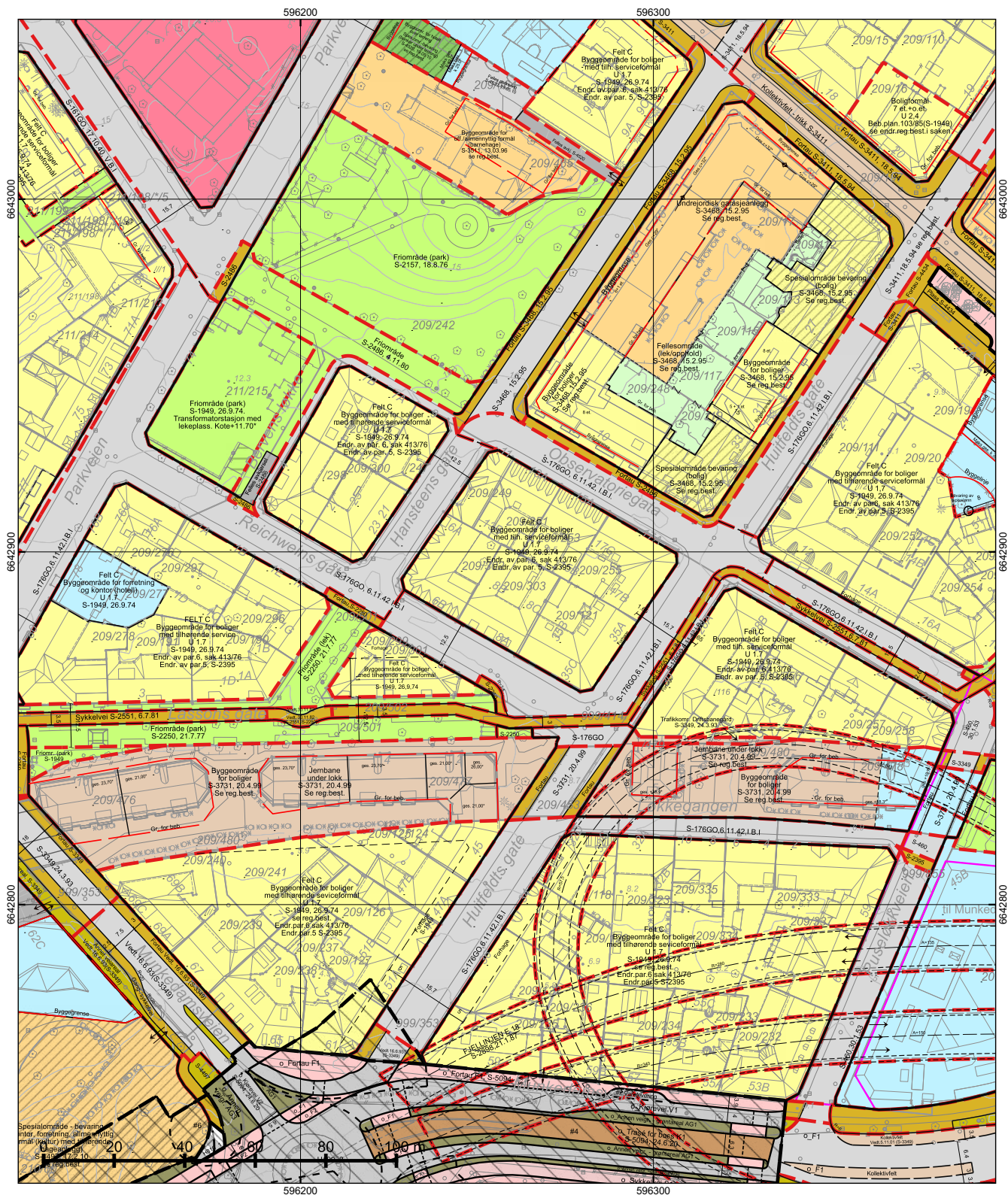




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 26.02.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 327374/ 86506302 Adresse: REICHWEINS GATE 8C Gnr/Bnr: 209/303	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Kommentar:	



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.02.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturangang innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327374/ 86506302

Adresse: REICHWEINS GATE 8C

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

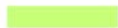
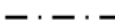
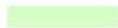
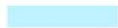
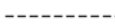
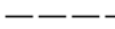
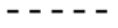
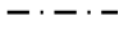
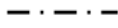
Kommentar:

Gnr/Bnr: 209/303

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

Se tegnforklaring på eget ark

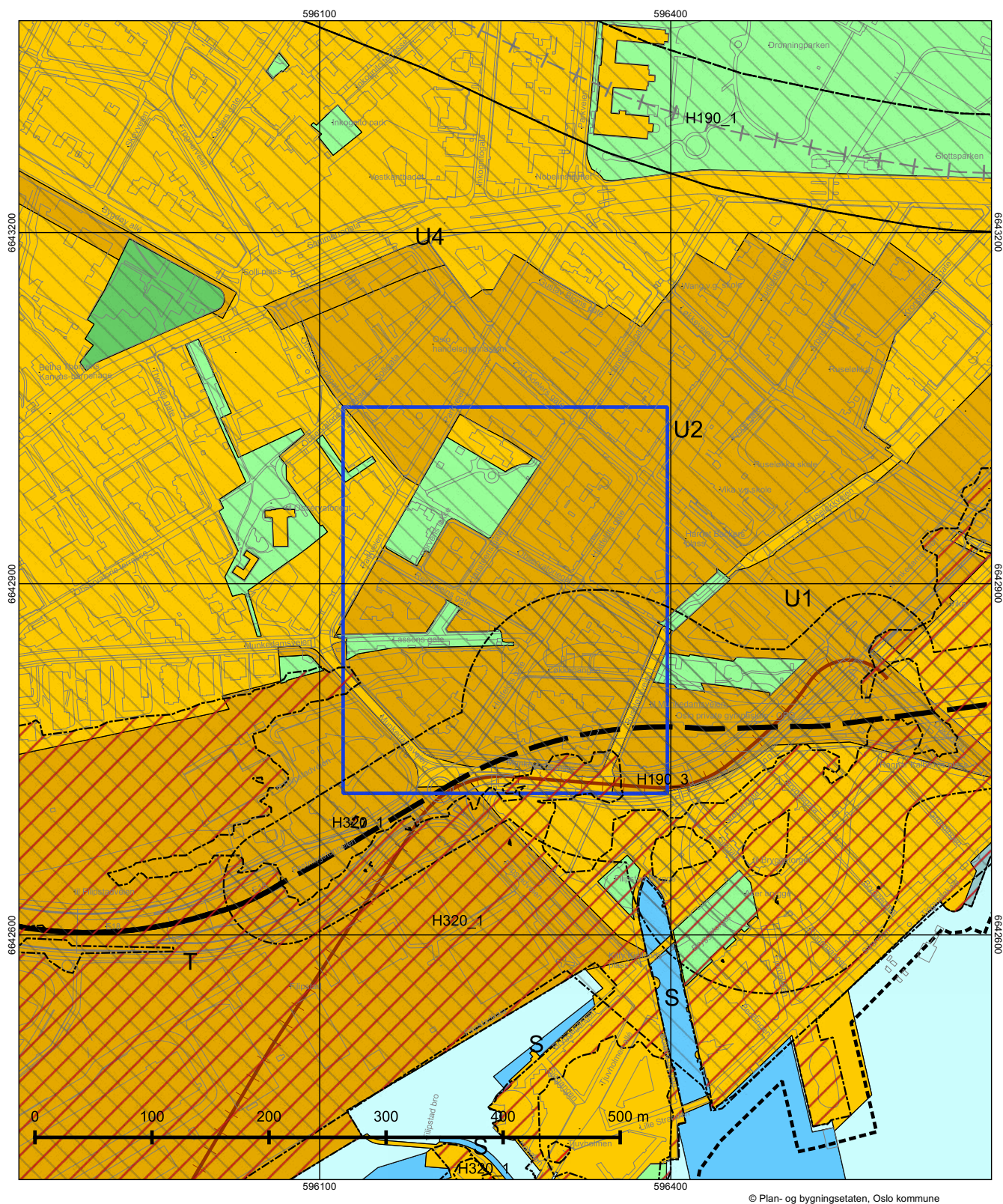
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		78 - Forhage
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		325 - Veigrunn i tunnel
	124 - Hotell og herberge		913 - Formålavgrensning
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	141 - Forr./kontor/offentlig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrense
	190 - Garasje		Foreløpig plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Beregnet senterlinje veg
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Underjordisk anlegg
	2011 - Kjøreveg		Regulert fotgjengerfelt
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		Oppheving av eiendomsgrense
	2017 - Sykkelveg/-felt		Inn-/utkjøring
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Avkjørsel
	2021 - Trase for jernbane		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.02.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 327374/ 86506302 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Adresse: REICHWEINS GATE 8C Kommentar: Gnr/Bnr: 209/303	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
--	---	--



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.02.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327374/86506302

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Reichweins gate 8C - Nabolaget Vika - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	3 min 0.2 km
Vika videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

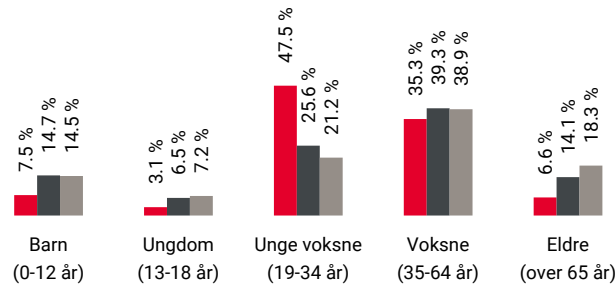
Veldig bra 82/100



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
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Vika	4 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

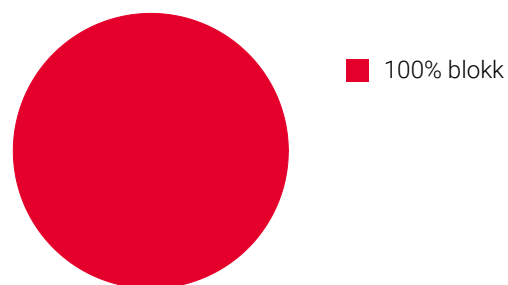
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Reichweins plass balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Studio Jobbsprek 6 min 

Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

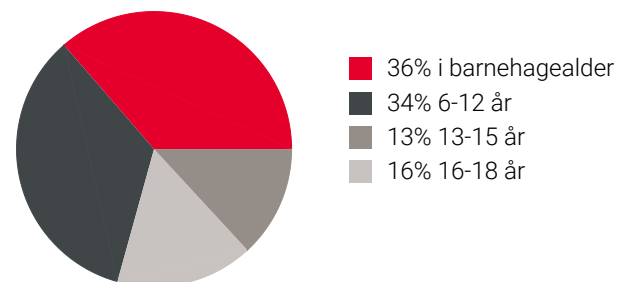
Sitat fra en lokalkjent



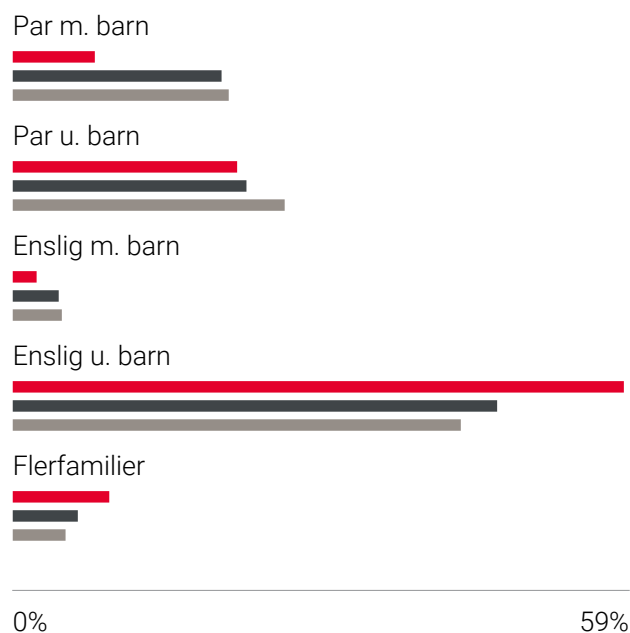
Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 5 min 
-  Boots apotek Solli 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

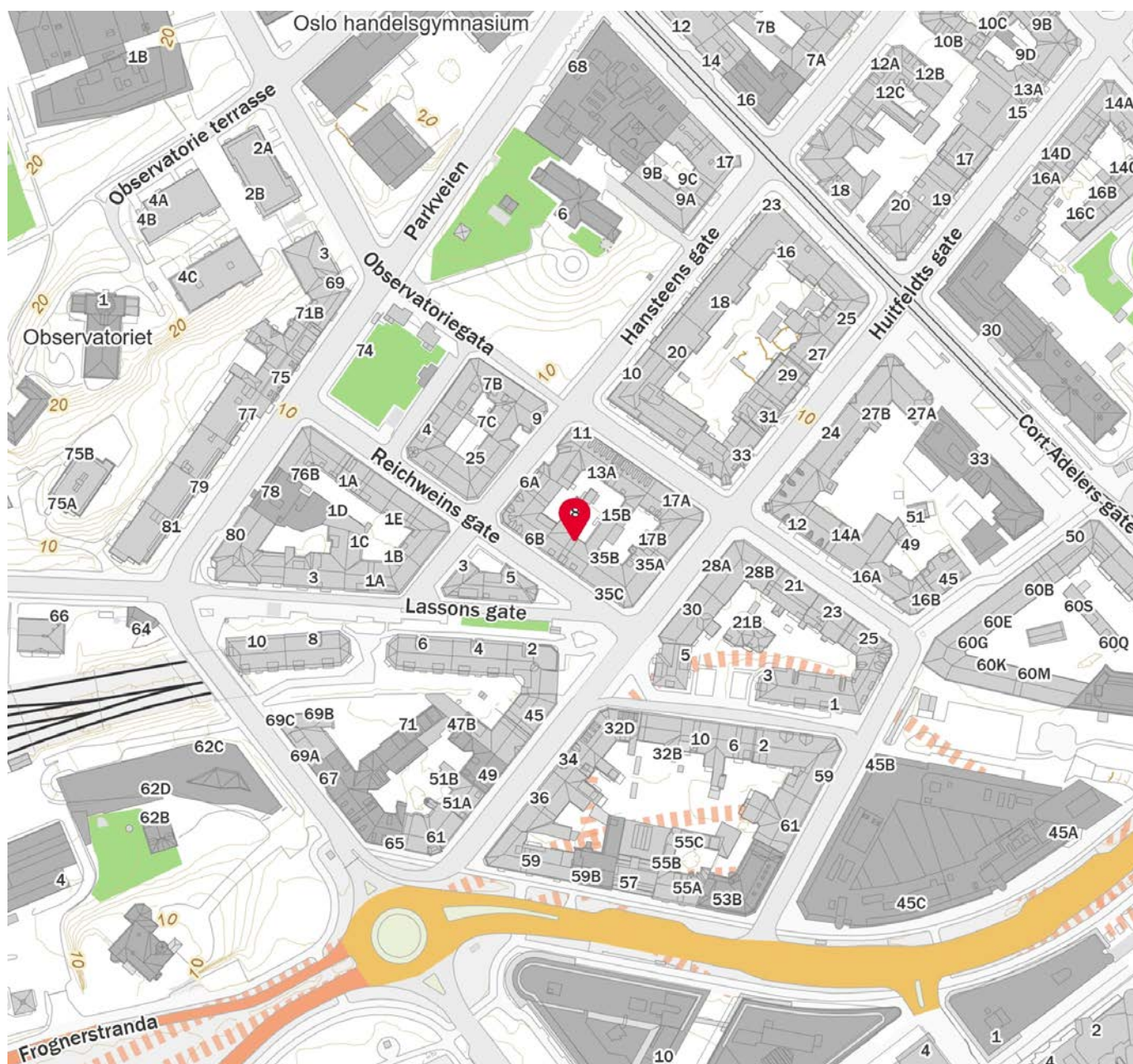
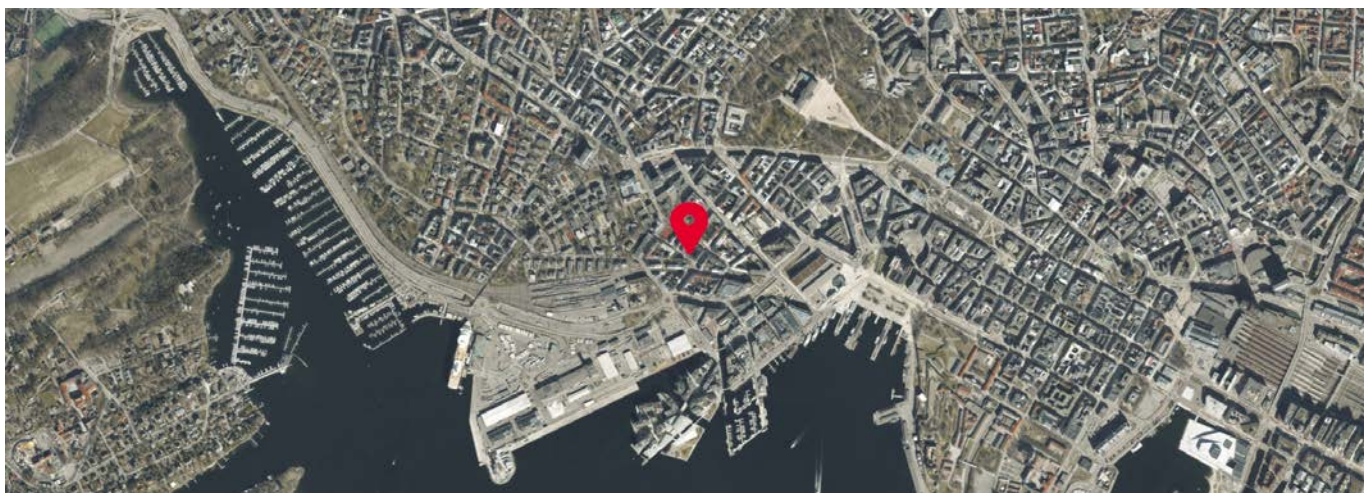


Familiesammensetning



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Reichweins gate 8C
0254 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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