

Reichweins gate 1E



Velkommen til

Reichweins gate 1E



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Bygdøy – Frogner

Strøken gjennomgående 3-r toppleilighet - Gulvareal på 69m² - Hems - Privat takterrasse - Ingen dok.avg - Varmtvann inkl

Prisantydning	7 390 000,-
Fellesgjeld	422 078,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 813 428,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 803,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1895

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Solrik og meget pen 3-r toppleilighet med privat takterrasse, samt felles takterrasse.

For deg som ønsker en rolig, men sentralt beliggende leilighet med sol fra morgen til kveld!

God planløsning med åpen stue/kjøkken løsning. Her er det både god skap- og benkeplass på kjøkken, samt plass til stort spisebord. Sofagruppe med peis og flott plassbygd bokhylle. Hems som er perfekt til daybad eller lagring. Hovedsoverom med plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 med plass for seng, arbeidspult og skap. Flislagt baderom med varme i gulv og plass for vask/tørk. Entré med stor skyvedørsgarderobe, samt loft- og kjellerbod.

INFO:

- Privat sydvestvendt takterrasse på 10 m^2 - sol hele dagen
- Nye vinduer
- Loftsbod like ved entré
- Peis
- Veldrevet borettslag
- Varmtvann ink
- Ingen dok.avg

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 10 kvm. Sydvestvendt takterrasse på ca. 10 kvm

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.


2,74 m
7,05 m
3,76 m
Terrasse
peis
Stue/Kjøkken
4,70 m
Bokhylle
2,41 m
Hems
Soverom
2,66 m
Entré/
Gang
0,97 m
Bad
1,33 m
Soverom
2,64 m
2,49 m
3,45 m


































VIGELAND & THE PARK






gorenje











Informasjon

Reichweins gate 1E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0284/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Reichweins gate 1E, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 296 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Reichweinsgate 1 Borettslag, org.nr. 946991619

Selgere
Mari Anderssen Forbord
Fredrik Rosendahl

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)
422 078,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 812 078,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 813 428,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 822 728,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 10 kvm. Sydvestvendt takterrasse på ca. 10 kvm

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

5.etasje, 50 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Boder: Leiligheten disponerer to eksterne boder, én på loft og én i kjeller, med til sammen ca. 7 m² gulvareal.

Entré/Gang
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Her finner du også en praktisk skyvedørsgarderobe med speil, som gir ekstra oppbevaringsplass og bidrar til en luftig følelse.

Stue/Kjøkken
Lyst og luftig allrom med skråtak og takhøyde på opptil 3,67 meter. Store takvinduer slipper inn godt med naturlig lys og gir flott utsyn. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en sosial sone. Peis setter en koselig ramme rundt rommet, og plassbygget bokhylle gir karakter og praktisk oppbevaring.

Kjøkkenet har glatte, folierte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp (2025), stekeovn, oppvaskmaskin(2018) samt kjøl- og frys. Kjøkkenbenken er nylig pusset og oljet.

Bad
Flislagt bad med varme i gulv og god romfølelse. Dusj med innfellbare glassdører, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Praktisk oppbevaring i både speilskap og benkeskap. Nye dusjvegger fra 2024.

Soverom 1
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Innebygget garderobeskap gir rikelig med lagringsmuligheter. Takvindu slipper inn godt med dagslys og skaper en behagelig atmosfære.

Soverom 2
Passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom. Lyst og rolig med plass til seng og garderobeløsning.

Hems
Ekstra gulvareal på ca. 11 m² som gir fleksible bruksområder som soveplass, kontor eller lekerom. Tilgang via uttrekkbar stige.

Terrasse
Solrik sydvestvendt takterrasse på ca. 10 m² med god plass til utemøbler og grill. Perfekt for late sommerdager og hyggelige måltider utendørs hvor du har sol fra tidlig til ca kl 19 på sommerstid.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Heltre gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte overflater. Synlige malte takbjelker i treverk, i stue/kjøkken, entré/gang og i to soverom. Himlingshøyde (høyeste punkt) i stue er målt til 3,67 meter. Høyde på badet er målt til ca. 2,32 meter.
Dører: Innvendige profilerte dører i tre.

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken, og i delen av entréen. Åpent plassbygget peis i stue/kjøkken.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte og folierte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøleskap , frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Ny platetopp fra 2025.

Våtrom:
Badet er ifølge tidligere opplysninger (salgsoppgave) modernisert i 2003/2004. Varmekablene ble skiftet ut i 2011 og det ble i den forbindelse også lagt nye fliser på gulv. Membran ikke skiftet. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass. Gulvstående klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfront. Innebygde veggskap med glatte fronter.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i badet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
- Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte under dør. Ventilator i kjøkkenet med avtrekk gjennom yttervegg. Spalteventiler i vinduer.
- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskiller
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Gulv
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Noe kneik i gulvoverflater. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Ildsteder
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen på deler av arealet, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. Følgende opplysinger fremkommer av tidligere salgsoppgave: Håndtaket som lukker spjeld er defekt.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Terrasse/balkong
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av for store åpninger i rekkverk opp til 0,75 m iht. dagens krav. Det opplyses for øvrig at membran på dekket er fra loftsutbyggingen i midten av 1980 tallet. Ikke kontrollert av takstmann. Styreleder i sameiet opplyser at det skal gjøres tiltak før overtakelse knyttet til utbedring av åpninger i rekkverket, slik at det skal være
godkjent.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad
Det er påvist utettheter i vegg tilknyttet vannrør og stoppekran. Forholdet medfører en økt risiko knyttet til potensiell fukt/lekkasje fra dusjing, vaskemaskinen og/eller fra vannrør. Det bør påregnes tiltak hvor det monteres en kasse og/eller luke ved åpningen. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Det må vurderes innsetting av dusjkabinett i rommet, for å begrense fuktbelasting på gulv/vegg.

Elektrisk anlegg
På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifi sert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig rekkverk
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfellet mangler det rekkverk på hemsen, da det er mer enn 0,5 meter. Det er av den grunn gitt tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2025:
- Montert ny platetopp.
- Malt yttervegg i trevirke på balkong.
- Tak er malt på soverom 2.

2024:
- Montering av nye dusjvegger på badet.
- Maling av himlinger i gang, stue, hovedsoverom og kjøkken. Vegg i spisestue og peisen er malt.
- Benkeplaten på kjøkkenet er pusset og oljet.

I 2019 ble følgende arbeider utført:
Alle overflater, inklusive dører og lister, ble malt. Alle tregulv ble slipt ned og overfl atebehandlet. Rekkverk ble montert på takterrassen.

Vedlikehold i borettslaget:
2012/13: Rehabilitering av pipeløp. Installasjon av feiestiger og inspeksjonsluker.
2018/19: Installert fibernett.
2018/19: Omfattende rehabilitering hvor loft, kjeller, oppganger, rør, felles takterrasser, portdører samt inngangsdør til hver leilighet er blitt skiftet ut eller pusset opp.
2024: Skiftet samtlige vinduer og balkongdør.
2024: Omlegging av yttertak og montering av tilhørende beslag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Bad og Rør AS Arbeid: Demontere gamle dusjvegger og montere nye som kunden holdt selv. Tette gamle skruehull med silikon. Legge silikon rundt sluk

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Oslo Entreprenørbedrift AS
Arbeid: Byttet tak på hele bygården, samt skiftet vinduer og balkongdører.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport fra når vi kjøpte leilighet i 2023. Ingen skaderapport kjent

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ifm forrige salg, samt

taktsrapport ifm dette salget.

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler
- Grunnmur i betong/murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takplater av metall. Snøfangere montert.

Innvendige bygningsdeler
- Felles varmtvann med beredere i kjeller.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i stål og treverk.
- Dørcalling.
- Felles brannvarslingssystem.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2024. Entrédør i malt treverk.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024. Takvinduer med tolags isolerglass, montert i stue og i to soverom, produsert i 2024.

Takterrasse:
Sydvest-vendt altan/takterrasse i tre/betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 10 m^2. Dekke belagt med tremmer i pvc/plast. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm. Nytt terrassedekke ble lagt av tidligere eier i 2018/19. Manuell markise montert på vegg tilknyttet altan/takterrasse.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming (ingen fastmonterte panelovner) og peis. Varmekabler i badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 8 174 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 803,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, strøm i fellesarealer, trappevask, skadedyrskontroll, Styre-, revisjon- og foretningsfører, brannvarslingsanlegg tilknyttet brannvesenet, drift og vedlikehold, diverse honorarer, kommunale avgifter, renovasjon, renter og nedbetaling av fellesgjeld.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 480 761,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 923 043,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Reichweins gt. 1 Borettslag består av 28 andeler.

Borettslaget er svært veldrevet med et engasjert styre som sørger for at borettslaget opprettholder sin gode stand og trivsel. I løpet av de siste årene har borettslaget gjennomført flere større oppgraderinger.

2024

Omfattende rehabilitering der borettslaget har skiftet/rehabilitert tak, samtlige

vinduer i leiligheter, takrenner, piper og foretatt utbedringer på mindre deler av fasaden. Dette er beregnet inn i nåværende felleskostnader og fellesgjeld, og vil ikke komme utover dette.

2023
Det er utført mindre arbeider i 2023 som fuktmåling, diverse rørarbeider, vedlikehold og reparasjon av det elektriske anlegget og noen reparasjoner av dører og låser. Uteområdet er beplantet og holdt ved like gjennom dugnadsinnsats.

2018/19
Omfattende rehabilitering hvor loft, kjeller, oppganger, rør, felles takterrasser, portdører samt inngangsdør til hver leilighet er blitt skiftet ut eller pusset opp. Installert fibernett. Trappeoppgangen pusset opp.

2012/13
Rehabilitering av pipeløp. Installasjon av feiestiger og inspeksjonsluker. Annet
Borettslaget har avtale med Pelias for oppfølging og kontroll når det gjelder skadedyr. Skadedyrsituasjon er under kontroll og Pelias.

Annet
Borettslaget har avtale med Pelias for oppfølging og kontroll når det gjelder skadedyr. Skadedyrsituasjon er under kontroll og Pelias er på befaring 4 ganger i året. Det er ikke registrert mus eller rotter i kjeller på flere år.

Borettslaget har avtale med Mycoteam om oppfølging og kontroll av fukt- og biologiske bygningsskader, herunder muggsoppvekst. Mycoteam gjennomfører én årlig kontroll i kjellere og i øvrige fellesarealer.

Styret jobber aktivt med brannvern og det er gjort en rekke tiltak for å brannsikre gården de senere år. Brannalarmen er direktekoblet til 110-sentralen.

Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport fra OPAK med tilhørende vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. En tilsvarende rapport har vært rettledende for borettslagets vedlikehold i perioden 2012-2022. Rapporten og vedlikeholdsplanen kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for borettslaget, men ikke noe konkret av større vedlikehold er vedtatt. De større postene er allerede tatt, da gjennom skifte av vinduer, tak og balkongdører.

Det er pr. forretningsfører ikke planlagt ytterligere arbeid fremover.

Forretningsfører
S&J Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 422 078,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har lån i DNB stort pr. 29.05.2024 på kr. 20 000 000,- hvor de 10 første årene av avdragsfrie. Dette vil bli et IN-alternativt med mulighet til å innbetale en gang pr. år. Da
fortrinnsvis i september. Lånet går over 30 år til 2054.

Fellesformue
Kr 27 638,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viser et overskudd på kr. 149 195,- for inntektsåret 2023. Dette foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90555466

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 512 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Leiligheten ligger i minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentralt beliggende 3-roms i ettertraktede Vika – moderne og skjermet med alt du trenger i umiddelbar nærhet

Velkommen til Reichweins gate 1E – en flott leilighet midt i hjertet av Oslo, på populære Ruseløkka (lokalt kjent som Vika), i bydel Frogner. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket og skjermet til mellom bakgård og miljøgate. Et perfekt hjem for deg som ønsker nærhet til både jobb, byliv og fjord.

Attraktiv beliggenhet med alt rett utenfor døren:
Innen få minutters gange finner du noen av byens mest spennende destinasjoner som Sommerro, VIA Village, Vikaterrassen og det nye Nasjonalmuseet. Området har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene, noe som gjør det til et av Oslos mest ettertraktede strøk.

Rett i nærheten finner du også et bredt utvalg av dagligvarebutikker – med Bunnpris bare 50 meter unna, samt Meny og Kiwi på Solli Plass. For den aktive er SATS treningssenter lett tilgjengelig, og for de matglade finnes det en rekke anerkjente restauranter i nærområdet, som Alex Sushi, Babbo Collective, Plah & Ahaan og Tak Oslo – alle innen 5 minutters gange.

Nærhet til fjorden og byens beste servicetilbud:
En kort spasertur tar deg til Aker Brygge og Tjuvholmen – pulserende områder fylt med restauranter, butikker, gallerier, apotek, Vinmonopol, badestrand, båthavn og mer. Et perfekt sted å nyte sommerdager eller ta en kaffe langs sjøen.

Fremragende kollektivtilbud:
Leiligheten har enkel tilgang til offentlig transport. Trikk og buss stopper blant annet ved Solli Plass, Ruseløkka, Slottsparken og Nationaltheatret. Nationaltheatret stasjon – med tog, T-bane og Flytoget – ligger kun 500 meter unna, og gir deg rask forbindelse til både Oslo Lufthavn og resten av landet.

Dette er en sjelden mulighet til å bo i en sentral, moderne og samtidig rolig leilighet – midt i det beste Oslo har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.04.1898.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 12.12.2024
- Ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 02.05.1988

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Utgang til terrassen er flyttet og erstattet med et vindu. Det er også flyttet yttervegg mot takterrassen og montert dør på denne delen. Tiltaket er søknadspliktig da det gjelder fasadeendring/bruksendring. Tiltaket er ikke omsøkt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-1949. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i området:
Reichweins gate 3 - 5 - Riving av 9 balkonger på gatefasaden mot Lassons gate
Saksnummer: 201105778 - Byggesak
Mottatt sak: 07.09.2011
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Reichweins gate 8A - Oppføring av balkong
Saksnummer: 202458352 - Byggesak
Mottatt sak: 15.07.2024
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/296:
29.04.1966 - Dokumentnr: 507626 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.09.1987 - Dokumentnr: 57494 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.11.2014 - Dokumentnr: 968576 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Berg Nikolai
Fnr: 291289 44735
Rettighetshaver: Schjøtt-Falster Carl Fredrik Nordberg
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1895 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:142

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 070,-

Samlet skal selger betale kr. 144 780,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Reichweins gate 1E

Reichweins gate 1E

Nabolaget Vika - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**7 min**
611 elever, 35 klasser	0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**13 min**
812 elever, 47 klasser	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**25 min**
508 elever, 26 klasser	1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**8 min**
366 elever, 19 klasser	2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**22 min**
412 elever, 30 klasser	1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	**3 min**
816 elever, 33 klasser	0.2 km
Oslo Private Gymnasium	**4 min**
167 elever, 9 klasser	0.3 km

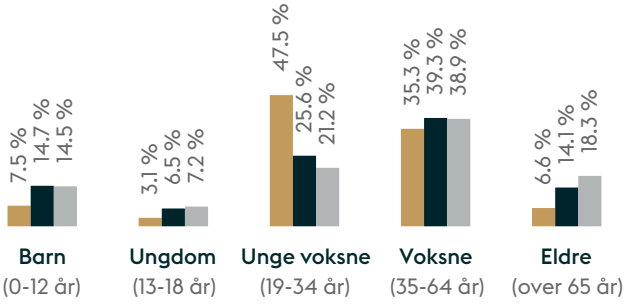
Offentlig transport

Observatoriegata	**1 min**
Linje 21	0.1 km
Ruseløkka	**4 min**
Linje 12	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**14 min**
Totalt 10 ulike linjer	1 km
Nationaltheatret	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år)	**2 min**
39 barn	0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år)	**4 min**
67 barn	0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1...	**5 min**
22 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	0 km
Trafotaket streetbasketanlegg	1 min
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	7 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Reichweins gate 1E, 0254 Oslo

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10306

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis 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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Slitasje og knirk.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Åpninger i rekkverkshøyde.
TG 3	Innvendig rekkverk	Manglende rekkverk tilknyttet hems.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje sett i sammenheng med forventet levetid på membran.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje	50	2		10
Sum	**50**	**7**	**0**	**10**
Totalt bruksareal	**57**			

* Boligen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) inkludert innervegger målt til **ca. 60 m²**.
* Hemsen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 11 m².**
* Den eksterne loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom	Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	50	0	Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1885

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 5. etasje med sydvest-vendt takterrasse/altan.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong/murverk.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takplater av metall. Snøfangere montert.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann med beredere i kjeller.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stål og treverk.
Dørcalling.
Felles brannvarslingssystem.
Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming (ingen fastmonterte panelovner) og peis. Varmekabler i badet.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m² og ca. 2 m².

Fellesarealer
Felles takterrasse/altan med utsyn mot bakgården, adkomst via felles gang i etasjen.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Montet ny koketopp.	Egeninnsats	
2024	Montering av nye dusjvegger i badet.	Håndverker	Fremvist
2024	Maling av himlinger i gang, stue og kjøkken. Vegg i spisestue og peisen er malt.	Håndverker	Fremvist
2024	Benkeplaten i kjøkkenet er pusset og oljet.	Egeninnsats	

Kommentar

Andre arbeider utført i regi av tidligere, ifølge tidligere salgsoppgave:
I 2019 ble følgende arbeider utført:
Alle overflater, inklusive dører og lister, ble malt. Alle tregulv ble slipt ned og overflatebehandlet.
Rekkverk ble montert på takterrassen.

Vedlikehold i borettslaget ifølge tidligere og nåværende opplysinger:
2012/13: Rehabilitering av pipeløp. Installasjon av feiestiger og inspeksjonsluker.
2018/19: Installert fibernett.
2018/19: Omfattende rehabilitering hvor loft, kjeller, oppganger, rør, felles takterrasser, portdører samt inngangsdør til hver leilighet er blitt skiftet ut eller pusset opp.
2024: Skiftet samtlige vinduer og balkongdør.
2024: Omlegging av yttertak og montering av tilhørende beslag.
2024: Malt himling i et soverom.

Arbeid er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/branntekniskk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/branntekniskk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Det foreligger ferdigattest for innredning av loftsleiligheter samt baderom/wc i 1.4-etasje, datert 02.05.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I henhold til byggetegninger med dato: 16.03.1981. Utgang til terrassen er flyttet og erstattet med ett vindu.Det er også flyttet yttervegg mot takterrassen og montert dør på denne delen..

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, kan kreve en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømningsvinduer i soverom montert høyere enn 1,0 meter over gulvet. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er himlingshøyden i etasjen noe lavere da det er skråhimling i etasjen.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i 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.

Ytterdører — TG 0 *

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2024.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i malt treverk.

Det fremkommer av info fra styreleder i sameiet: Døre er spesiallaget på en fabrikk i Litauen og er branndører, men de har ikke sertifisering.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 0 *

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.
Takvinduer med tolags isolerglass, montert i stue og i to soverom, produsert i 2024.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1 *

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 10-15 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 16 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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 "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Heltre gulvbord.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Noe kneik i gulvoverflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte overflater. Synlige malte takbjelker i treverk, i stue/kjøkken, entré/gang og i to soverom.
Himlingshøyde (høyeste punkt) i stue er målt til 3,67 meter. Høyde i badet er målt til ca. 2,32 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken, og i delen av entréen.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Det bemerkes at pipeløp er rehabilitert 2012/2013 i regi av borettslaget.

Ildsteder — TG 2

Åpent plassbygget peis i stue/kjøkken.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen på deler av arealet, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Følgende opplysinger fremkommer av tidligere salgsoppgave: Håndtaket som lukker spjeld er defekt.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, 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 avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2 *

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i badet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Nei, grunnet begrenset tilkomst.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 1 *

Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte under dør.
Ventilator i kjøkkenet med avtrekk gjennom yttervegg.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte og folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøleskuff, fryseskuff og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder.
Ny koketopp 2025.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.
Innredningen for øvrig har noe bruksmerker.

Fast inventar generelt

TG 0 *

Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i et soverom.
Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i entré/gang.
Plassbygget bokhylle i malt treverk, som del av stue/kjøkken.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 2

Sydvest-vendt altan/takterrasse i tre/betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 10 m².
Dekke belagt med tremmer i pvc/plast.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

Følgende opplyses av tidligere salgsoppgave:
Nytt terrassedekke ble lagt av tidligere eier i 2018/19.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Det er i etterkant av befaringen opplyst av styreleder i sameiet at det skal gjøres tiltak knyttet til utbedring av åpninger i rekkverket, slik at det skal være godkjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av for store åpninger i rekkverk opp til 0,75 m iht. dagens krav.

Det opplyses for øvrig at membran på dekket er fra loftsutbyggingen i midten av 1980-tallet.
Ikke kontrollert av takstmann.

Utvendig solskjerming

TG 1

Manuell markise montert på vegg tilknyttet altan/takterrasse.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Innvendig rekkverk

TG 3

Ikke montert rekkverk tilknyttet hems.

Vurdering
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfellet mangler det rekkverk på hemsen, da det er mer enn 0,5 meter. Det er av den grunn gitt tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 10.000-20.000,-

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere opplysninger (salgsoppgave) modernisert i 2003/2004.
Varmekablene ble skiftet ut i 2011 og det ble i den forbindelse også lagt nye fliser på gulv. Membran ikke skiftet.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid bør oppussing med tiden påregnes, sett i sammenheng med forventet levetid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det er fremvist bilder (vedlegg) fra skaderapport utført i regi av M-TEK, i sammenheng med arbeider i 2011.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg og fellesareal som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er påvist utettheter i vegg tilknyttet vannrør og stoppekran. Forholdet medfører en økt risiko knyttet til potensiell fukt/lekkasje fra dusjing, vaskemaskinen og/eller fra vannrør. Det bør påregnes tiltak hvor det monteres en kasse og/eller uke ved åpningen.

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal brukslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det må vurderes innsetting av dusjkabinett i rommet, for å begrense fuktbelasting på gulv/vegg.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfront.
Innebygde veggskap med glatte fronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	25. mars 2025
Selger/eier til stede	Mari Forbord Anderssen Fredrik Rosendahl
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Reichweins gate 1E, 0254 Oslo
Kommune	0254 OSLO
Matrikkel	301-209/296
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	512.1 m²
Hjemmelshaver	Reichweinsgate 1 Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Mari Forbord Anderssen Fredrik Rosendahl
Andelsnummer	1

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rosendahl, Fredrik	9578-5993-4-3879871	2025-05-02 11:12:59
Anderssen, Mari Forbord	9578-5992-4-3490288	2025-05-02 10:51:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0284/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Reichweins gate 1E, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mari Anderssen Forbord, Fredrik Rosendahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90926107
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Bad og Rør AS Arbeid: Demontere gamle dusjvegger og montere nye som kunden holdt selv. Tette gamle skruehull med silikon. Legge silikon rundt sluk

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Oslo Entreprenørbedrift AS Arbeid: Byttet tak på hele bygården, samt skiftet vinduer og balkongdører.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport fra når vi kjøpte leilighet i 2023. Ingen skaderapport kjent

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ifm forrige salg, samt taktsrapport ifm dette salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0284/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anderssen, Mari Forbord	**2025-05-02**	**Rosendahl, Fredrik**	**2025-05-02**

Identifikasjon

bankID Anderssen, Mari Forbord

Identifikasjon

bankID Rosendahl, Fredrik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vår ref / ansvarlig/regnskapsmedarbeider: Deres Ref: 14-0284/25 Dato 24.04.2025

May Magnussen Deres ref: V. Ellingsen

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Reichweins gt. 1 Borettslag org. nr. 946 991 619
Antall andeler: 28
Eiendom: Gnr. 209 Bnr. 297 og Gnr. 209 Bnr. 296 i Oslo kommune Det er 2 bygårder i Borettslaget.
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS
Forsikringspolise: Gjensidige 90555466
Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2023
Revisor: BDO

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett
Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever styregodkjennelse.
Dyrehold: Dyrehold er tillatt, se husordensregler § 5

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

Forretningsfører:
S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, Youngstorget, 0028 Oslo
Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Innhenting av megleropplysninger kr. 2000,- eks. mva. kr. 2500,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr 3108,- eks. mva. kr. 3885,- inkl. mva.

Opplysninger om seksjon: Andel 01 S & J kunde nummer 10144

Navn: Mari F. Andersen og Fredrik Rosendahl
Adresse: Reichweins gate 1 E, 0254 Oslo
Felleskostnader kr/mnd: kr 4803,- pr. mnd. hvor husleie er 2589,- og andel rente felleslån 2214,-
Eiendomsskatt 4 g. pr. år.: Faktureres i tillegg etter satser fra Oslo Kommune
Fellesutgifter inkluderer stømmetjenester via GlobalConnectt, forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm til kilder i fellesarealene, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter osv.
Borettslaget er også tilknyttet brann og redningsetaten.

Utestående fellesutgifter/restanser Opplyses før oppgjør til selger.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.24: kr. 422 078,-

Andel formue pr. 01.12.24: kr. 27 638,-

Andre opplysninger:

Borettslaget har lån i DNB stort pr. 29.05.2024 på kr. 20 000 000,- hvor de 10 første årene av avdragsfrie. Dette vil bli et IN-alternativt med mulighet til å innbetale en gang pr. år. Da fortrinnsvis i september.
Lånet går over 30 år til 2054 Se vedlagt nedbetalingsplan.

Borettslaget rehabiliterer nytt tak og vinduer i disse dager.

Med vennlig hilsen

May Magnussen

Regnskapsmedarbeider

www.sjeiendom.no
S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway

Generalforsamling

Reichweinsgate 1 Borettslag

2024



Tirsdag 30.04.2024 kl. 18.00

Avholdes i Tullinsgt. 2, hos forretningsfører,

kantine 2 etg.

Styreleder: Stig Rogstad

ÅRSRAPPORT 2023

Reichweinsgate 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024, Reichweinsgate 1

Det vedlegges årsrapport med bla. Regnskap m/noter og årsberetning 2023

Dato for årsmøte er: Tirsdag 30.04.24 kl. 18.00 hos forretningsfører:

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

INNHOLD

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisjonsberetningen

Innkomne forslag

Valg av styre

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinært generalforsamling Reichweinsgate 1 Borettslag, avholdes den 30.04.2024 kl. 18.00, hos forretningsfører Tullins gate 2, 0130 Oslo, 2 etg.

Til behandling foreligger følgende saker:

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

2. **STYRETS ÅRSBERETNING**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
   - A) Regnskapet 2023
   - B) Disponering av resultat
   - C) Budsjett 2024
   - D) Revisjonsberetningen 2023

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - A) Styret

5. **FORSLAG TIL SAKER**
   - A) Forslag fra styret
   - B) Innkomne forslag andelseiere

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - A) Valg av styreleder
   - B) Valg av styremedlem og varamedlemmer

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

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

Navn: .....

Andelsnummer.: .....

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

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

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

FULLMAKT

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

Oslo, den .... /.....- 2024

.....
(Andelseiers underskrift)

Forretningsførers oppgaver:

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

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

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

Årsberetning 2023

Borettslaget Reichweinsgate 1
Organisasjonsnummer 946 991 619

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Styrets leder	Stig Magne Rogstad
Styremedlem	Anne Marie Ølstad
Styremedlem	Anders Mækæle
Vara	Carl Henrik Thorsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. GENERELT OM BORETTSLAGET

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

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

Borettslaget styre består av to menn og én kvinne. Styret opplever at samarbeidet andelseierne fungerer godt både administrativt og praktisk. Da borettslaget ikke har ansatte, er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført mindre arbeider i 2023 som fuktmåling, diverse rørarbeider, vedlikehold og reparasjon av det elektriske anlegget og noen reparasjoner av dører og låser. Uteområdet er beplantet og holdt ved like gjennom dugnadsinnsats.

Borettslaget har avtale med Mycoteam om oppfølging og kontroll av fukt- og biologiske bygningsskader, herunder muggsoppvekst. Mycoteam gjennomfører én årlig kontroll i kjellere og i øvrige fellesarealer. Det er diverse fuktutfordringer i kjellerne, men situasjonen er under kontroll og det har ikke vært noen forverring i 2023.

Skadedyrkontroll utføres av Pelias med fire planlagte besøk hvert år og utover dette ved behov. Det er ikke registrert skader av betydning påført av skadedyr i 2023. I det siste er det registrert økt aktivitet av rotter utendørs. Viktig at vi sørger for å holde det rent i bakgård og at vi er nøye med at det ikke finnes mat for rottene.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Borettslaget skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Styret har fulgt opp HMS-arbeidet i tråd med forskrifter og bestemmelser.

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet, er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden etter gjeldende lov og forskrift.

6. FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Gjensidige Forsikring med polise-nr. 90555466. Forsikringsselskapet kan kontaktes på Tlf: 91503100

Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ingen ansatte vaktmester.
Renhold utføres av Rent Bord AS og renhold av avfallscontainere uføres av Ren Dunk AS.

8. KABEL TV OG BREDBÅND

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

Borettslaget har ingen avtale om leveranse av TV-signaler. Avtale(r) om TV (IPTV) eller strømmetjenester, dette er avtaler som inngås etter eget ønske av beboer selv.

9. BRANNVERN

Styret arbeider aktivt med brannvern. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg. Brannsentralen er direktekoblet til 110-sentralen. Det gjennomføres en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Denne gjennomføres av Firesafe.

Vet utløst brannalarm i egen leilighet, er det fire minutters forsinkelse før alarmen blir viderekoblet til resten av bygget – og til brannvesenet. Om man utløser en falsk alarm som følge av uforsiktighet, brent mat eller lignende og ikke sørger for å tilbakestille alarm innen fire minutter, vil borettslaget viderefakturere brannvesenets gebyr for falsk utrykning. Gebyret er på kr. 1185,- + MVA.

I fellesarealene blir alarm videreformidlet til 110-sentralen uten tidsforsinkelse.

Ved utløst brannalarm må alle evakuere og samles på Trafotaket (ballplassen) som er vår evakueringsplass. Etter at brannalarm er utløst i bygningen, er det ingen andre enn brannvesenet som skal tilbakestille brannalarmen.

Styret har utarbeidet et brannvernskriv som er delt ut til alle beboere. Om noen ikke har fått dette eller det har kommet bort, kontakt styret.

Utleie skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene. Dette er viktig ikke minst i forhold til brannvern, slik at det finnes en oversikt på hvem som bor i leilighetene til enhver tid.

10. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fem styremøter i 2023. Styrets har utover dette hatt løpende kontakt seg imellom for å håndtere de oppgaver som foreligger og for å fordele oppgavene seg imellom.

I tillegg har styreleder løpende gjennom året, hatt kontakt med andelseiere ved behov og svart ut det som har vært av henvendelser.

11. DUGNAD OG VELFERD

Det ble avholdt en vårdugnad i 2023. Oppgaver knyttet til en høstdugnad ble fordelt over tid beboerne imellom.

12. SØPPEL

I Oslo kommune er det kildesortering. Dette følges bra opp av beboerne. Alle beboere oppfordres til å fortsette med dette. Om borettslaget ikke kildesorterer i tråd med kommunens retningslinjer, kan borettslaget i ytterste konsekvens bli bøtelagt.

Styret minner om at det ikke er lov til å sette fra seg møbler, emballasje og annet søppel i fellesarealene. Avfall som ikke kan kastes i de vanlige søppelkassene, må den enkelte beboer ta hånd om å sørge for å kvitte seg med.

13. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 149 195,- for inntektsåret 2023. Dette foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for 2024, har styret lagt til grunn en generell prisstigning, økning i de kommunale avgiftene, økt rente og økt låneopptak. Som tidligere meddelt, har husleien økt med 25% for å møte kostnadsøkningen.

Oslo, 15.04.2024
Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Rogstad	Anne Marie Ølstad	Anders Lim Mækelæ
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET pr. 31.12.2023

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-100 152**	**-77 819**	**-63 244**	**156 315**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		149 195	248 663	351 597	45 064
Tillegg for nye langsiktige lån	15	9 050 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-8 942 728	-270 996	-240 344	-228 243
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**256 467**	**-22 333**	**111 253**	**-183 179**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**156 315**	**-100 152**	**48 009**	**-26 864**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	285 414	91 786
Kortsiktig gjeld	129 100	-191 938
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	414 514	-100 152

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 951 617	1 736 936	1 954 053	2 439 520
Andre inntekter Eiendomskatt	2	0	7 325	0	0
Annen Driftsinntekt nøkkler	2	4 400	390	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 956 017**	**1 744 651**	**1 954 053**	**2 439 520**
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	2	0	0	0	0
Personalkostnader Arb.g.avg.	3	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-12 746	-11 716	-11 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-63 291	-60 049	-64 500	-66 500
Andre honorarer	6	-237 034	-75 594		-50 000
Drift og vedlikehold	7	-153 326	-268 718	-239 125	-246 500
Forsikringer		-210 613	-166 125	-199 592	-215 000
Kommunale avgifter	8	-362 877	-307 935	-350 524	-417 891
Energi/fyring		-138 331	-165 942	-179 915	-179 915
Golbal Connect bredbånd		-26 556	-26 472	-28 500	-28 500
Porto		0	-817		
Andre driftskostnader	9	-77 741	-65 036	-87 036	-87 036
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 356 680**	**-1 222 569**	**-1 234 357**	**-1 379 007**
DRIFTSRESULTAT		**599 337**	**522 082**	**719 697**	**1 060 513**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 874	5 325	0	0
Finanskostnader	11	-471 014	-278 745	-368 100	-1 015 449
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-450 140**	**-273 419**	**-368 100**	**-1 015 449**
ÅRSRESULTAT		**149 195**	**248 663**	**351 597**	**45 064**

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 19	9 290 318	9 290 318
Tomt	19	1 163 621	1 163 621
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 453 939**	**10 453 939**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 056	0
Kundefordringer		170	413
Kortsiktige fordringer	13	56 340	56 278
OBOS-banken		5	5
DnB driftskonto		219 843	35 091
SUM OMLØPSMIDLER		**285 414**	**91 786**
SUM EIENDELER		**10 739 353**	**10 545 726**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 01.01	14	-1 570 248	-1 818 910
Resultat pr 31.12	14	149 195	248 663
SUM EGENKAPITAL		**-1 418 353**	**-1 567 547**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 961 107	8 853 836
Borettsinnskudd	16	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 028 607**	**11 921 336**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 114	35 982
Leverandørgjeld		36 230	119 444
Skyldig forskuddstrekk	17	0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	0	0
Påløpte renter	18	44 523	33 402
Annen kortsiktig gjeld	18	650	162
Avsetning strømkostnad	18	11 584	2 948
Gjeld beboer	18	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**129 100**	**191 938**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 739 353**	**10 545 726**
Pantstillelse	19	14 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.4.2024
Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Magne Rogstad
Styreleder

Anders Mækæle
Styremedlem

Anne Marie Ølstad
Styremedlem

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 951 617
Eiendomsskatt 2023	0
Annen driftsinntekt salg av nøkkler	4 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 956 017**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**9 165**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Utbetalt 2023	65 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**65 000**

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022	**12 746**

NOTE: 6
ANDRE HONORARER

Advokat bistand	47 683
Opak	188 112
Eneas Service samkjøp kreft	1 238
SUM KONSULENTHONORAR	**237 033**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Mycoteam Fuktmåling	16 746
Vito Elektro skiftet fotocelle	5 099
Systemnøkkler	0
Rens takrenner og nedløp	0
Feilsøk og rep av dørlås	16 945
Filter luftafukter kjeller	0
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**38 790**
Drift/vedlikehold uteområde, container, rotte og mus,dugnad mm	17 374
Drift/vedlikehold VVS	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	0
Drift/vedlikehold brannsikring	97 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**153 326**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseierne innbetalinger	0
Øvrige komm avgifter 2023	362 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**362 876**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	69 873
Bank- og kortgebyr	6 503
Egenandel Forsikring	0
Bevertning generalforsamling og dugnad mm	0
Div andre kostnader	1 365
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**77 741**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Utbytte Gjensidige	20 874
Renter for belastet E-Skatt andel 28	0
Renter fra ny driftskonto i DnB	0
SUM FINANSINNTEKTER	**20 874**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DnB utgått	207 707
Renter nytt lån DNB	263 307
Renter på leverandørgjeld	0
SUM FINANSKOSTNADER	**471 014**

NOTE: 12
BYGNINGER

Tilgang 1983	9 290 318
SUM BYGNINGER	**9 290 318**

Tomtene ble kjøpt i 1983.
Gnr.209 / bnr. 296 og bnr. 297
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Pelias	4 873
Global Connect	2 213
Gjensidige	46 734
Brannsikkerhet 2 halvår 2023	2 520
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**56 340**

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsverdien. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DnB 1636.20.54102 Innfridd 30.06.23
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.2022 var 4,29% p.a.

Opprinnelig pr 01.01.21	9 550 000	
Nedbetalt tidligere år	696 164	
Nedbetalt i år	8 853 836	
Saldo lån 31.12.22		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 30/6-2022		**0**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DnB 1636.73.29797 Nytt fra 30.06.23
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 30.06.2023 var 5,509% p.a.

Opprinnelig pr 30.06.23	9 050 000	
Nedbetalt tidligere år	0	
Nedbetalt i år	88 893	
Saldo lån 30.06.23		8 961 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 30/6-2022		**8 961 107**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	2 874 800
Opprinnelig 2013	192 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**3 067 500**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig forskuddstrekk	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**0**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt strømkostnad betalt i 2024	11 584
Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12	44 523
Gjeld til forretningsfører	650
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**56 757**

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

Borettsinnskudd fra 1998 og 2012	4 574 600

Sikkerhet for pantelån	10 000 000
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**14 574 600**

Bokført verdi bygninger	9 290 318
Bokført verdi tomt	1 163 621
TOTALT	**10 453 939**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Reichweinsgate 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Reichweinsgate 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Fornes Dokumentnøkkel E4F78-ZJMTE-XD14U-SFM37-1QYBE-3MIAE

BDO

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E4F78-ZJMTE-XD14U-SFMJ7-1QYBE-3MIAE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-18 07:16:25 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E4F78-ZJMTE-XD14U-SFMJ7-1QYBE-3MIAE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE

I BORETTSLAGET

5. FORSLAG FRA STYRET I BORETTSLAGET

Forslag fra styret: Ingen

5. FORSLAG FRA ANDELSEIERE

Forslag fra andelseier: Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder: Stig Rogstad valgt til 2024
B) Valg av styremedlem: Anne Marie Ølstad valgt til 2024
C) Valg av styremedlem: Anders Maekelae valgt til 2025
D) Valg av varamedlem Carl-Henrik Thorsen valgt til 2024
E) Valg av varamedlem

VEDTEKTER
FOR
REICHWEINS GATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31 mai 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter.
Endret på ordinær generalforsamling 13. april 2010 og endelig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. juni 2011.
Endret på ordinær generalforsamling 24.04.2013 og 21. mai 2019 og eks.ord.GF 23.11.2022

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere.
Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

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

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

§ 6. Forkjøpsrett.
Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

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

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

(10) Tilbygg, påbygg etc.
Et hvert tilbygg, påbygg etc. som er bygget i regi av andelseier, har andelseier det hele og fulle ansvar for å vedlikeholde, både inn- og utvendig. Vedlikeholdet skal følge borettslagets vedlikehold med hensyn til intervaller for maling/beising, rengjøring av renner osv som borettslaget lar utføre på den øvrige bygningsmassen.
Andelseier skal utbedre enhver skade som han har vedlikeholdsansvar for, straks dette blir oppdaget.
Dersom skader på tilbygg, påbygg etc., eller skader på hovedbygget ikke straks blir utbedret, vil borettslaget få dette utbedret på andelseiers regning.
Styret vil kunne beregne tillegg i fellesutgiftene for andeler som foretar/ har foretatt tilbygg, påbygg etc., for å dekke økte kostnader som forsikring, kommunale avgifter etc.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 9. Boder
Alle boenheter har krav på ikke mindre enn én bod.

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

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

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

§ 13. Generalforsamling.
Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.
Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

§ 14. Møteledelse og avstemming.
Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.
Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

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

§ 16. Styre.
Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg, og et styremedlem velges for 2 år hvert år for å få kontinuitet i styret. Varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år. Både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

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

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

Forholdene nevnt over overdras ved eierskifte.

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

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

Oslo, 23 November 2022

Alminnelige ordensregler for Reichweinsgate 1 borettslag

§ 1. I henhold til brannforskriftene må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom, portrom, ganger eller oppganger for at disse skal holdes frie som rømningsveier. Heller ikke må det settes kjøretøy, sykler eller lignende på andre steder enn det styret anviser.
Motorkjøretøy skal ikke parkeres i bakgården til vanlig, men styret kan gi tillatelse til parkering på midlertidig basis på anvist område f.eks. vinteroppbevaring.

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

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

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

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

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

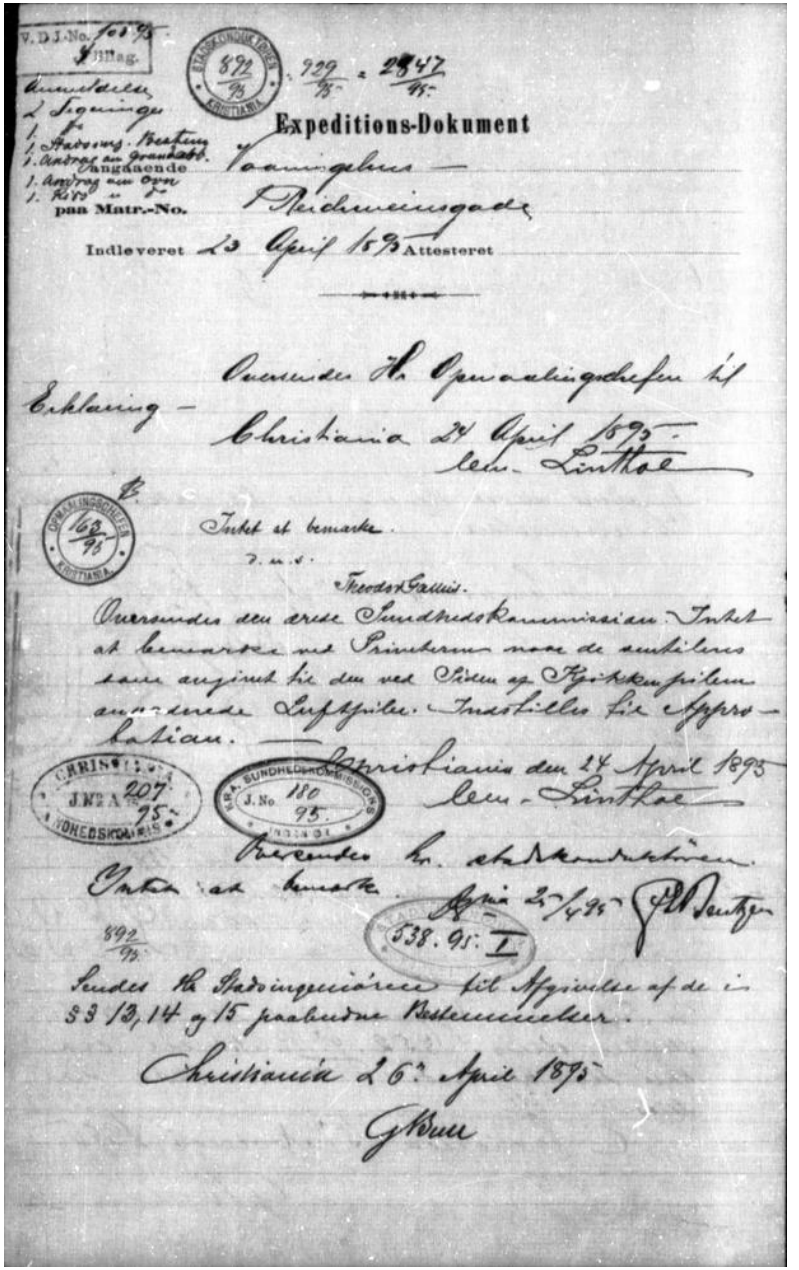
§7. Lufting: La aldri vinduene stå åpne i lengre tid av gangen uten tilsyn. Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Reichweinsgate 1 borettslag, 6. juni 2011.
Utvidelser og tilføyelser i §1 og §6 vedtatt generalforsamling 21.05.2019

Reichweinsgt. 1.

108 / 1895.

Vaningshus.



V. D. J. No. 108/95
Mag.
Anmeldelse
Tegninger
1. Forslag. Bestem
2. Andrag. om Gradtab.
vangaaende
1. Andrag. om Opm
2. Kjø "
paa Matr.-No.

Expeditions-Dokument

Vaaningshus
Reichweinsgade

Indleveret 23 April 1895 Attesteret

Erklæring — Overrendes Hr. Overadlingsdirektøren til
Christiania 24 April 1895.
Leen. Linthoe

Overadlingsvæsenet 168/95 Kristiania

Intet at bemærke.
P. m. s.
Theodor Gallis.

Overrendes den ærede Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Planerne naar de antidelens samt angaaende de ved Siden af Kjøkkenpiloen anbragte Luftgitter. Imødeses for Approbation.

Christiania den 24 April 1895
Leen. Linthoe

Sundhedskommissionen J. No. 180/95

Overrendes Hr. Stadskondukteuren.
Intet at bemærke. April 25/4 95 J. H. Bentzen

538. 95. I

892/95

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 26 April 1895
G. Bull

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB F. 10/5-88

Innredn. leiligheter på loft, bad/w.c. i 1-4.etg.

Reichweins gate 1	Matr.nr.	BI/1567

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11,

0177 OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing.Helge Schjærve
Klingenberggt.5,

0161 OSLO 1

AH/tfn
Dato 2.mai 1988

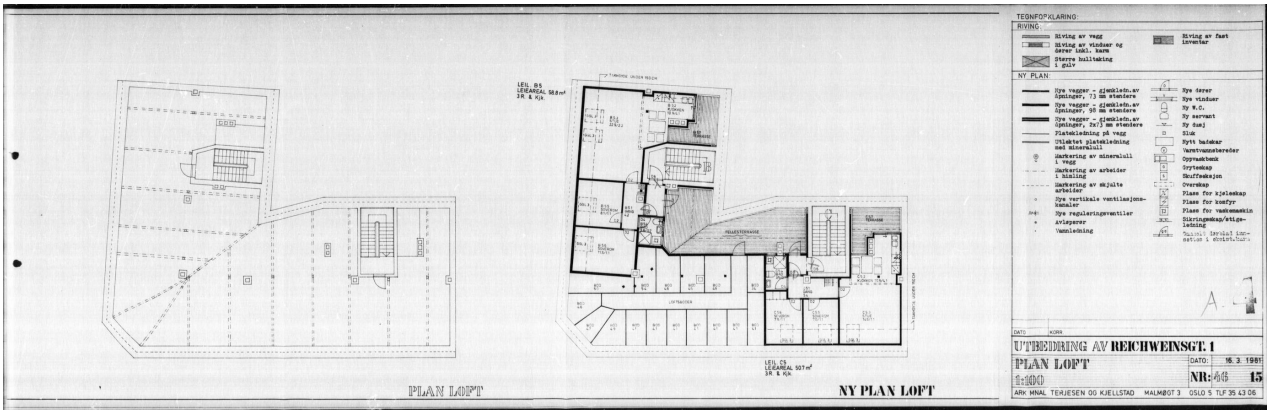
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD


PLAN LOFT
NY PLAN LOFT
TEGNFORKLARING:
RIVING:
NY PLAN:
UTBEDRING AV REICHWEINSGT. 1
PLAN LOFT
1:100
DATO: 16. 3. 1981
NR: 46 15
ARK. MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2024
	202453222 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	REICHWEINS GATE 1 E, F OG G	Eiendom:	209/296/0/0
Tiltakshaver:	REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Reichweins gate 1 E, F og G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og omlegging av tak mottatt 06.12.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453222			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	A3000	29.02.2024	1/16
Plan 1 etasje	A3110	29.02.2024	1/21
Plan 2-4 etasje	A3120	29.02.2024	1/22
Fasade Hansteens gate og Reichweins gate	A3310	29.02.2024	1/23
Fasade sør og vest gårdsrom	A3320	29.02.2024	1/24

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG, Postboks 8804 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-1949

Saken gjelder: Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

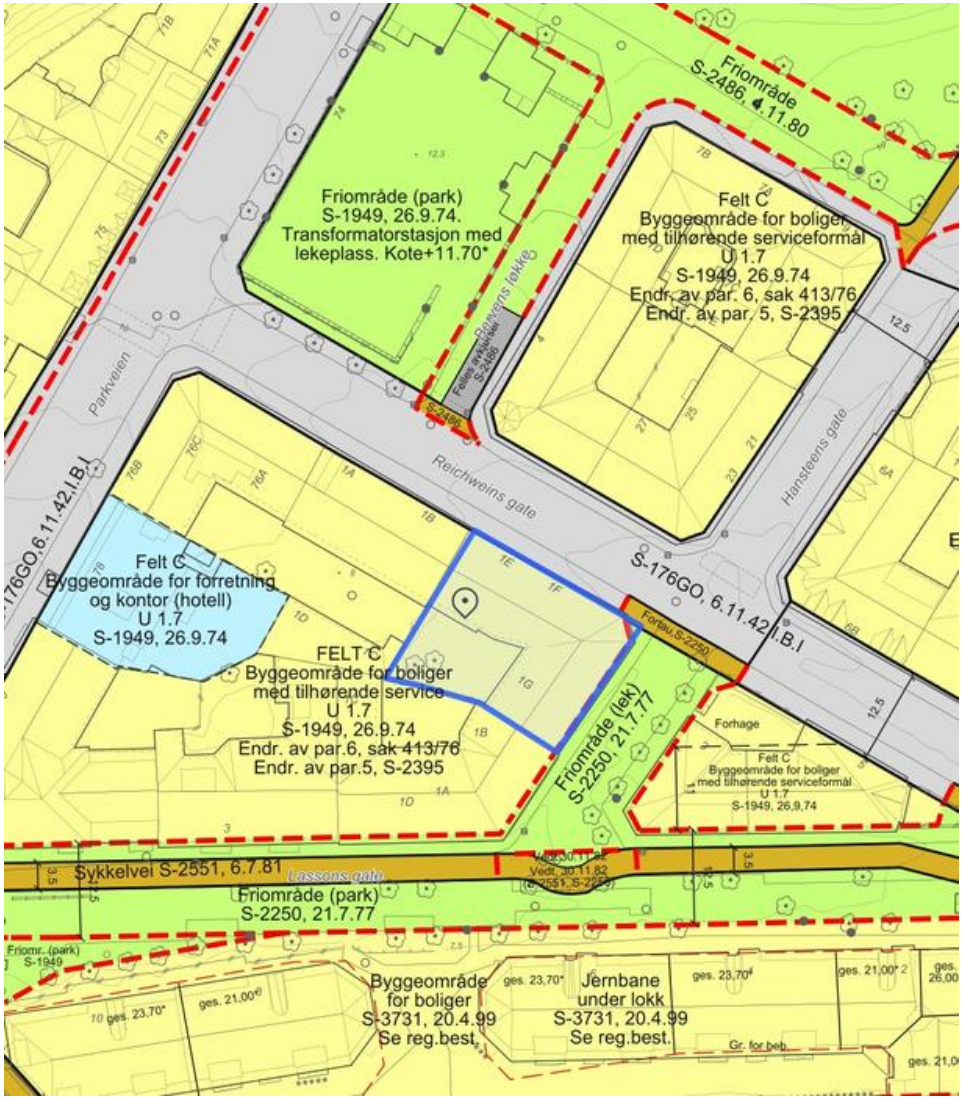
Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".


Friområde
S-2486, 4.11.80
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74.
Transformatorstasjon med
lekeplass. Kote+11.70*
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Parkveien
Reichweins gate
Hansteens gate
S-176GO, 6.11.42.I.B.I
Felt C
Byggeområde for forretning
og kontor (hotell)
U 1.7
S-1949, 26.9.74
FELT C
Byggeområde for boliger
med tilhørende service
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, sak 413/76
Endr. av par.5, S-2395
Friområde (lek)
S-2250, 21.7.77
Forhage
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1.7
S-1949, 26,9,74
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Lassons gate
Friområde (park)
S-2250, 21.7.77
Byggeområde
for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Jernbane
under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.


Parkveien
Bervens lekke
Reichweins gate
Hansteens gate
Lassons gate

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0284/25
Vår referanse: 3727584/26188719
Bestilling: C3 2025-04-14 (5) 154

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
968576	200	6.11.2014	KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	209	296	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
91387243b
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 968576 Tinglyst: 06.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

31

KJØPEKONTRAKT

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Navn: Reichweinsgate 1 Borettslaget org nr.: 946 991 619
0254 Oslo

heretter kalt "Selger",

og

Navn: Carl Fredrik Nordberg Schjøtt p. nr.: 051289 [redacted]

Adresse: Thereses gate 119, 0358 Oslo

RETT KOPI BEKREFTES

HALVAR HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

Navn: Nikolai Berg p.nr.: 291289[redacted]

Adresse: Stasjonsveien 64, 0771 Oslo

heretter kalt "Kjøperne",

er i dag inngått følgende avtale:

RETT KOPI BEKREFTES
HALLVAR HYLDBAKK Advokatfullmektig MNA OSLO

§ 1

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Lokale i Reichweinsgate gnr. 209, bnr. 296 og 297 i Oslo kommune, heretter kalt "*eiendommen*".

for en kjøpesum stor:

kroner 3 250 000, heretter kalt "*kjøpesummen*"

som gjøres opp på følgende måte: 10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktssignering, resterende 90% ved utstedelse av brukstillatelse.

1. Kontant pr. 8. oktober 2014	kr 325 000
2. Kontant **ved brukstillatelse/, jfr. § 3 og § 8**	kr 2 925 000
Kjøpesum	kr 3 250 000

Arealet er ikke en egen andel. Kjøper må søke bruksendring til bolig og besørge opprettelse av ny(e) andel(er) så snart det er anledning til det.

Selger skal medvirke i den grad det er påkrevet av offentlige myndigheter og forretningsfører.

§ 2

OMKOSTNINGER

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

1. I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til Advokat Einar Edin AS v/ Advokat Einar Edin, heretter kalt "*megler*", samtidig med sluttoppgjøret, jfr. § 1.

1. Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr 430 pr. andel
I alt	kr 430 pr. andel

2. Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr. 602 for hver obligasjon kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. Forretningsførergebyr ved eierskifte kr 4300 pr. andel

RETT KOPI BEKREFTES
HALLVAR HYLDBAKK Advokatfullmektig MNA OSLO

§ 3

OPPGJØR

1. Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 9044.10.88816. Beløpet settes på rentebærende konto. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på meglers kontor eller er innkommet på klientkonto innen de tidspunkter som er angitt i § 1.

2. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 9,5 % p.a. til selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1.

3. Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter settes opp av megler pr. overtagelsesdato.

§ 4

HEFTELSER

1. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av andelens forholdsmessige del av borettslagets fellesgjeld.

§ 5

TINGLYSING/SIKKERHET

1. Kjøper skal besørge og bekoste opprettelse av ny(e) andel(er). Opprettelse skal foretas straks det er anledning til det. Selger skal medvirke i nødvendig grad til at opprettelse av andel(er) kan skje.

2. Selger skal utstede skjøte til kjøper så snart ny(e) andel(er) er opprettet. Skjøtet skal tinglyses når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger (jf. § 2) og ny(e)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

boligandel(er) er opprettet.

3. Det skal utarbeides ny fordelingsbrøk for fellesutgifter basert på andelenes m2 BRA. Kjøperne skal betale andel fellesutgifter i henhold til Selgers fordelingsnøkkel for eiendommen så snart brukstillatelse er gitt.

4. Ved kontraktens underskrift utsteder selger en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for selgers regning når nyopprettet(/ede) andel(er) er etablert. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen og all utbetaling til selger skal inntil tinglysing av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

5. Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

6. All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7. Dersom Kjøper krever det, kan denne kjøpekontrakt tinglyses på borettslagets eiendom før de nye andelene er opprettet. Kontrakten skal slettes straks det er opprettet [illegible]

RETTSKOPI BEKREFTES

HALLVARD HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

§ 6

SELGERS OPPLYSNINGER OG ANSVAR

1. Eiendommen overtas i den stand som det var i ("as-is") ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse, jf. avhendingsloven §3-9.

2. Kjøper er innforstått med og aksepterer at alle opplysninger om Eiendommen som overleveres Kjøper, herunder eventuell tekniske rapporterter, takster eller lignende, også under forhandlingsprosessen, i prospekt og i dokumentasjon utarbeidet i forbindelse med salgsprosessen, vil kunne inneholde unøyaktigheter og feil. Kjøper har gjennom sin adgang til besiktigelse og gjennomgang av Eiendommen akseptert at slike avvik ikke skal utgjøre noen mangel.

3. Bygningens byggeår antas å være 1890-1900.

4. Arealene er oppmålt til ca. 126 m2 gulvareal. Partene er enige om at eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer (utvendige og innvendige) ikke under noen omstendighet skal kunne gi grunnlag for mangelskrav.

5. Vedrørende Eiendommens reguleringsmeessige status vises det til reguleringsbestemmelsene. Kjøper er kjent med at eiendommen iht. Byantikvarens gule liste er beliggende i et område definert som bevaringsverdig. Kjøper bærer den fulle reguleringsmessige risiko for Eiendommen. Kjøper bærer risiko for at bruksendring til bolig blir gitt.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

RETT KOPI BEKREFTES
HALVVAR HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

6. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

§ 7

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

1. Kjøper er forut for kjøpsavtalen oppfordret til grundig å undersøke eiendommen. Selger er et borettslag og det er kjøper som best kan undersøke eiendommen, stand og utbyggingsmuligheter.

2. Kjøper har før denne avtale underskrives foretatt befaringer og undersøkelser av eiendommen og alle relevante forhold som gjelder eiendommen, og han kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han er, eller burde ha blitt kjent med under disse befaringer og undersøkelser.

3. Dersom kjøper har latt være å følge oppfordring fra selgeren om å foreta en eller flere undersøkelser av ett eller flere forhold vedrørende eiendommen, kan han heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe som har tilknytning til de forhold som selgers oppfordring gjaldt.

4. Dersom kjøper i tiden mellom underskrift av denne avtale og overtagelse av eiendommen blir kjent med, uansett på hvilken måte, forhold vedrørende eiendommen som han forstår eller bør forstå kan innebære en mangel eller brudd på selgers opplysninger og erklæringer, og ikke umiddelbart gjør megler eller selger oppmerksom på dette, kan han heller ikke gjøre selger ansvarlig på noen måte vedrørende slike forhold. Endelig kan kjøper ikke gjøre ansvar gjeldende vedrørende noe forhold som fremgår av denne kontrakt eller som fremgår eller kan utledes av bilagene til denne kontrakt.

§ 8

OVERTAKELSE

1. Eiendommen overtas av kjøper 8/10 2014 og da med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Før overtakelse må kjøper ha fremlagt tilfredsstillende finansieringsplan, kfr. §12 pkt. 13.

2. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter, dog skal det ikke betales ordinær husleie til borettslaget før andel(ene) er opprettet og midlertidig brukstillatelse er gitt.

3. Ved overtakelsen skal eiendommen av selger leveres tømt for eiendeler og uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

4. Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

kunne ha fått overta bruken.

5. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

RETT KOPI BEKREFTES
HALVVAR HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

§ 9

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

1. Kjøper må reklamere skriftlig snarest og senest innen 14 dager fra det tidspunkt Kjøper oppdager eller burde oppdaget opplysningsbrudd eller mangel ved Eiendommen, og må uansett reklamere senest innen 6 måneder beregnet fra Overtakelsestidspunkt.

2. Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

3. Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

4. Dersom en av partene vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne avtale, kan den annen part heve avtalen. Forsinkelser for Kjøpers betalingsforpliktelser skal alltid anses å representere et vesentlig mislighold hvis forsinkelsen er lenger enn 14 dager – uavhengig av den beløpsmessige størrelsen av misligholdet.

§ 10

FORSIKRING

1. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

2. Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jfr. § 9.

3. Dersom det oppstår skade på Eiendommen i tiden frem til Overtakelse, og denne er dekket av Selgers forsikring, kan Kjøper ikke gjøre gjeldende at forholdet utgjør en mangel. Kjøper skal i dette tilfellet overta Eiendommen som avtalt. Kjøper har i slikt tilfelle rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

4. Kjøper plikter å tegne byggeforsikring som gjelder fra overtagelsesdagen. Forsikringen skal også dekke samtlige skader/tap som kan oppstå på arealene eller i Selgers eiendom som følge av byggingen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

§ 11

SPESIELLE AVTALER

1. Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per brev eller e-post.
2. Inkludert i salget er én kjellerbod på ca. 4,5m2.
3. Kjøper må forplikte seg til å flytte borettslagets hovedstoppekran fra lokalet til fellesområde i kjeller.

RETT KOPI BEKREFTES
HÅKON HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

§ 12

SPESIELLE FORHOLD VEDRØRENDE BYGGING

1. Kjøper har rett til å bygge maksimalt 2 nye leiligheter i lokalet. Leiligheten skal benyttes som bolig. Det forventes høy kvalitet til leilighetene.
2. Kjøper er kjent med at Selger forutsetter at lokalet blir bruksendret og ombygget til bolig. Kjøper har ikke rett til å benytte lokalet til annet enn bolig.
3. Kjøper skal forelegge for selger all dokumentasjon utarbeidet ifm. byggesaken. Samtidig som rammesøknad og igangsettelsessøknad innsendes bygningsmyndigheten, skal styret motta kopier. Når grunnlaget er oversendt styret, har det en frist på to uker til å gi kjøper tilbakemelding. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utbygging skal skje i samsvar med de planer og tegninger som er fremlagt for og godkjent av Selger. Senere endringer krever selgers skriftlige samtykke.
4. Kjøper skal innen 3 måneder etter kontraktssignering innsende søknad om bruksendring og rammetillatelse.
5. Kjøper skal innsende søknad om igangsettelse innen 3 måneder etter at rammetillatelse foreligger.
6. Arbeidene skal være fullført innen 6 måneder etter at igangsettelsestillatelse er gitt.

   Arbeidene kan dog tidligst igangsettes etter at kjøper har foretatt innbetaling av 10% av kjøpesum og eiendommen er overtatt.
7. Kjøper skal holde Selger oppdatert om fremdriften via e-post én gang i måneden. Selger skal varsles dersom det oppstår forhold av betydning for byggearbeidene og Selger.
8. Kjøper er ansvarlig for å skaffe til veie alle nødvendige offentlige tillatelser/godkjennelser. Alle nødvendige tillatelser fra Byantikvaren og andre myndighetsgodkjennelser skal foreligge skriftlig før ombyggingsarbeidene kan starte.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

RETT KOPI BEKREFTES

HALLVAR HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

9. Utbygger må på eget initiativ undersøke forholdene rundt Byantikvaren og gul liste. All utbygging må skje i nært samarbeid med Byantikvaren og alle krav som stilles av offentlige instanser skal oppfylles for kjøpers regning.

10. Utbygging skal skje i henhold til myndighetskrav og offentlig regelverk gjeldende byggetiden. Det presiseres at rivingsarbeider er en del av slike søknadspliktige arbeider.

11. Kjøper er ansvarlig for at offentlige krav til boder tilfredsstilles etter omgjøring av areal og for eventuelle kostnader knyttet til etablering og/eller flytting av boder. Ytterligere boder må eventuelt bygges inn i leiligheten(e).

12. Kjøper er ansvarlig overfor Selger for utførende entreprenør/håndverkers forhold. Kjøper skal kreve forsikringsbevis utlevert av utførende entreprenør/håndverker.

13. Kjøper plikter å stille sikkerhet for at kjøper har økonomi til å gjennomføre kjøpet og byggeprosjektet innenfor avtale tidsfrister. Slik sikkerhet kan stilles ved bankgaranti, finansieringsbevis fra norsk bank, eventuelt annen sikkerhet som Selger godkjenner.

14. Kjøper er forpliktet til å benytte autorisert entreprenører og håndverkere under utbyggingen. Kjøper er ansvarlig for at det føres tilsyn med byggingen og at kvalitet på byggearbeidene dokumenteres.

15. Kjøper er ansvarlig for samtlige kostnader som omgjøring til boliger måtte medføre for Selger. Krav som følge av utbygging, for eksempel oppgradering av oppganger, tekniske installasjoner, rømningsveier, branntekniske eller bygningstekniske forhold eller andre krav etc. er fullt ut kjøpers ansvar.

16. All skade på bygningsmassen i forbindelse med utbyggingsprosessen er helt og holdent utbyggers ansvar og skal utbedres for utbyggers regning innen 3 måneder etter ferdigstillelse. Dette omfatter enhver skade Eiendommen måtte få, herunder, men ikke begrenset til, setningsskader, skader i bærende konstruksjoner etc.

17. Kjøper skal fremlegge dokumentasjon som viser at hensynet til lufting, belastning ved ny(e) leilighet(er), samt trinnlyd og støy for tilstøtende leiligheter til lokalene blir tilfredsstillende ivaretatt.

18. Kjøper skal ved overtagelse tegne eget strømabonnement til byggestrøm og senere til de(n) nye leiligheten(e).

19. Lagring skal kun finne sted i lokalene.

20. Ved utbygging er Selger meget opptatt av hensynet til de eksisterende beboerne og at Selger blir sjenert i så liten grad som mulig. Kjøper må påse at det ikke forekommer unødvendig støy, og sørge for at fellesarealer blir rengjort regelmessig ved tilgrising under utbyggingsperioden. Kjøper er ansvarlig for at bestemmelser om arbeidstid, støy, støv og rot overholdes. Arbeidene skal kun foretas på hverdager mellom kl. 07.00 og 20.00. Annen arbeidstid krever skriftlig samtykke fra Selger.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

21. Selger har rett til å engasjere prosjektleder på vegne av Selger for å ivareta Selgers eksisterende interesser. Prosjektleder vil vurdere arbeidene som berører Selgers kvalitet og funksjonalitet.

22. Opprettelse av ny(e) andel(r) besørges og bekostes av kjøper og skal skje så snart det er anledning til det. Utbygde leiligheter innlemmes i Selger på lik linje med øvrige leiligheter mht. husordensregler, vedtekter, andel fellesutgifter, fellesgjeld etc. Kjøper, evt. leilighetskjøper skal betale andel felleskostnader for de(n) nye leiligheten(e) fra de er ferdig utbygd og det er gitt midlertidig brukstillatelse.

23. Ved eventuelt videresalg gjelder de samme betingelser som skissert i denne kontrakten for ny kjøper, som må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder også ved salg av minst 50 prosent av aksjene i kjøper.

24. Vesentlig brudd på ovennevnte forhold gir Selger rett til å engasjere andre håndverkere til å ferdigstille arbeidene for kjøpernes regning og risiko.

25. Dersom skissert fremdriftsplan ikke blir fulgt eller kontrakten blir vesentlig misligholdt på annet måte, kan selger heve kontrakten. For tilfellet der kontrakten heves, beholder Selger den innbetalte delen av kjøpesummen, rettigheter til evt. tegninger samt det som for øvrig er tilført lokalet.

26. Kjøper kan ikke eie og leie ut andelen(e), med mindre Kjøper er en privatperson som selv skal benytte andelen(e) som bolig.

RETT KOPI BEKREFTES

HALLVAR HYLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

§ 12

Eventuelt

Kjøper er klar over at lokalene ikke er et eget panteobjekt. Lokalet kan således ikke stilles som sikkerhet for lån før leilighetene er ferdig bygget og ny(e) andel(er) er opprettet.

§ 13

BILAG

1. Kjøper har fått seg forelagt følgende:

   * Salgsoppgave som inneholder de i lov om Eiendomsmegling §§ 3-6 og 3-7 pålagte opplysninger.
   * Takstrapport
   * Pantattest
   * Reguleringsbestemmelser og –kart

2. Denne kontrakt er utferdiget i 4 – fire – likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og megler beholder to eksemplarer.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2014/968576/200
Uthentet 2025-04-14 12:11

Oslo, den 1. oktober 2014

Selger

Hanne Guro Lund
Styreleder
Reichweinsgate 1 Borettslag

Kjøper

Carl Fredrik Nordberg Schjøtt

Selger

Martin Vold
Styremedlem
Reichweinsgate 1 Borettslag

Kjøper

Nikolai Berg

JEG SAMTYKKER TIL TINGLYSING I GNR. 209, BNR. 296 OG 297 I OSLO KOMMUNE

OSLO, 21/10-14

HANNE GURO LUND

OSLO, 4/11-14

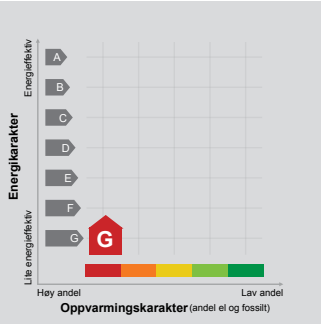
MARTIN VOLD

RETT KOPI BEKREFTES

HALLVAR HVLDBAKK
Advokatfullmektig
MNA
OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Reichweins gate 1E
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489951
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-113651
Dato	01.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 8 174 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 174 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 14-0284/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Reichweins gate 1E 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 296 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no