

Hansteens gate 27



Velkommen til

Hansteens gate 27



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

VIKA V/ AKER BRYGGE

Pen 2-roms selveierleilighet i svært attraktivt område i tilbaketrukket gate. Peis, rosett og klassiske detaljer.

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	13 608,-
Omkostninger	113 920,-
Totalpris	4 617 528,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 767,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1894
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hansteens gate 27 - presentert av Maria V. Løken.

- Dette er en svært innbydende 2-roms med gjennomgående planløsning, god takhøyde og klassiske detaljer. Leiligheten har en attraktiv og sentral, men tilbaketrukken beliggenhet mellom Aker Brygge og Solli plass. Her bor du rolig og tilbaketrukket til i en klassisk bygård, samtidig som du har kort vei til alt du trenger.

- Kort fortalt:
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med lun og koselig peis
- Takhøyde målt til 2,9m i stue/kjøkken
- Gode lysforhold med store vindusflater
- Soverom vendt mot fredelig bakgård
- Innvendig bod samt ekstra lagring i kjellerbod
- Veldrevet sameie med bare 15 seksjoner
- Beliggende i 3.et i klassisk hjørnegård
- Lave felleskostnader
- Kort vei til buss, trikk, t-bane og tog/flytog

- Bør sees!

Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

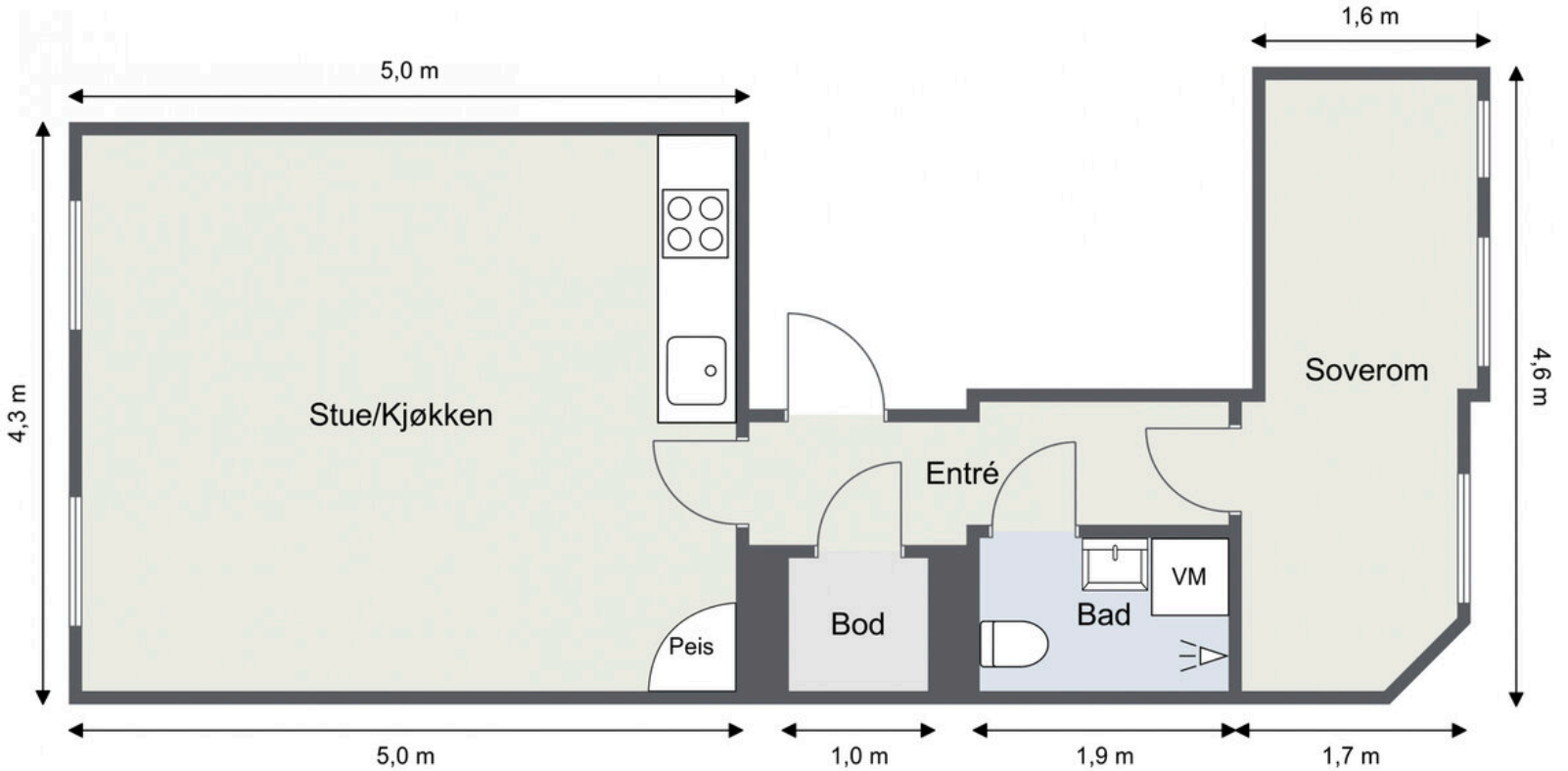
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

DALBECK TAKST

Hansteens gate 27

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet
























P
09-20
(09-20)

Informasjon

Hansteens gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0203/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hansteens gate 27, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 300, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marcus Simonsen Bekkevar

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
13 608,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 503 608,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 570,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 620,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 617 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 630 228,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.

BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Ikke målbare arealer:
Boligen har en intern bod med luke under seng på soverom. Ca 3kvm gulvareal og høyde på ca. 1 meter.

Innhold

BRA-i: 38 kvm - Entré, soverom, bad, bod og stue/kjøkken.
BRA-e: 4 kvm - Kjellerbod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny regnfallsdusj
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke blitt oppgradert

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Kanskje bygge nytt tak som vil øke felleskostnadene noe

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det kke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater, strie og panel i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

Det er ikke gjort vesentlige endringer i selgers eietid. Tidligere salgsoppgave viser til kjøkken og bad fra ca 2006, ikke ytterligere dokumentert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.
- 1.1.2 Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av en sprukket flis.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
- 2.1 Kjøkken Kjøkken: TG2 settes på grunn av slitasje og skader på fronter, benkeplate og gulv samt sprukket platetopp.
- 3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av slitasje og skader i parkett, enkelte sår og riss i overflater, dører som tar i karm og løse håndtak samt planavvik i etasjeskilleren.
- 4.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid og åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk.
- 6.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.
- 6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men har fått følgende vurdering:
- 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon. Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.
Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll

Innbo og løsøre

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peisovn i stue (ikke funksjonstestet). Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6994 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 767,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer fellesstrøm, vedlikehold av fellesarealer, Trappevask, sameieforsikring, kommunale avgifter og honorar til forretningsfører. Samt nedbetaling av lån som sameiet har som pr i dag er på ca. 1.047.324,- pr. i dag.
(Ved endringer av renter, vil også felleskostnader justeres etter det i forhold til eierbrøken).

Felleskostnadene økte med kr. 239 fra 01.05.2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 146 720,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 586 881,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Reichweins Gate 4, orgnr. 984363397

Om sameiet

Sameiet Reichweins gate 8 består av 17 sameieenheter.
Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret under organisasjonsnummer 980 349 985.

Det ble avholdt årsmøtet Sameiet Reichweinsgt 4 den 25.03.2025.

Styreleder informerer om følgende:
- Gården bytter bredbånd/TV leverandør 1.6.25.
-Vedtektene §3 som gjelder regulering av korttidsutleie er endret med begrensning i antall dager årlig. Se punktet "utleie" og vedlagte vedtekter for nærmere informasjon.
- Det er ikke vaktmestertjeneste i gården, kun vask av trappene. Så alle sameiere må være med på å holde orden og ryddighet. Det er forbudt å hensette saker og ting i fellesarealer. Husordensreglene blir overholdt strengt fra styret.

Forretningsfører

Norsk Regnskap og Inkasso AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 13 608,- pr. 31.12.2024

På spørsmål kjente fremtidige økninger i fellesgjeld og eller felleskostnader, svarer styreleder per 06.05.2025 følgende:
"Ellers så står det igjen arbeide med brannsikring av gården etter pålegg fra Brannetaten som vi fortsetter med fra desember i år og utover neste år. Ca kostnad kr. 5-600.000,- Som enten blir et tilleggslån eller ekstra innbetalinger fra sameierne. Uansett så vil det bli økning for alle enten felleskost eller fellesgjeldsameiere etterhvert".

Fellesformue

Kr 4 505,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 40704. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 654 844. Budsjettert underskudd skyldes i hovedsak planlagt vedlikehold av fellesområdet. Se vedlagte årsmøtedokumenter for nærmere informasjon om planene.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter godkjennelse av styret.

Sameiets forsikring

IF skadefordring
Polisenr. SP386801

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 431 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hansteens gate ligger i et attraktivt og sentralt område i Vika med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Sentrum, Solli Plass og Frogner. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et sjarmerende og attraktivt bomiljø!

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra leiligheten er det få minutters gange til populære Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, flere populære restauranter og kaféer/barer, samt Aker Brygge hvor sistnevnte har en rekke butikker og kafeer. Her kan en også benytte Tjuvholmen sjøbad som er et fantastisk sted på fine sommerdager med fin strand og gressplen. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Det er gangavstand til treningssentre, postkontor, matbutikker, offentlig kommunikasjon, klesbutikker, kafeer, vinmonopol, parker, restauranter og severdigheter. Solli plass ligger et par minutters gange fra leiligheten og har flere populære spisesteder som blant annet Alex Sushi, Kverneriet, Villa Paradiso m.flere. Solli plass er kjent for sitt yrende og pulserende uteliv med utesteder som BA3, Champagneria, IVY, Bar Bardot, F6 og Skaugum for å nevne noen. Det er også verdt å nevne Petter Stordalens nye prosjekt Sommerro som er Oslo's kanskje flotteste hotell på Solli plass. Hotellet huser Frogners første takterrasse med svømmebasseng og sauna, 2 barer, 4 restauranter, spa og kino.

På Vika har det blitt etablert ett nytt kvartal kalt VIA rett i nærheten av det nye Nasjonalmuseet, Aker Brygge, Solli plass og Nationaltheatret stasjon. VIA knytter sammen bydelen gjennom fire åpne passasjer som leder deg inn til ett hyggelig torg. I VIA finner du et hverdagslig tilbud av butikker og servicetjenester samt et spennende utvalg av restauranter og en foodcourt. VIA er kun et steinkast fra leiligheten. Andre tilbud i området for de som er kulturelle av seg er det en kort gåtur unna fasiliteter som Nobels fredssenter, Operaen, Oslo konserthus, samt Klingenberg.

Gåavstand til hyggelige restauranter, kafeer og butikker i Frognerveien og Niels Juels gate. Majorstuen ligger også i nærheten med flere forretninger, restauranter og fantastiske shoppingmuligheter. I tillegg ligger Bygdøy allé i kort gangavstand fra boligen og har et rikt og spennende utvalg av motebutikker, interiørbutikker og spesialbutikker. For de sportsinteresserte er SATS Solli Plass, EVO Vika en kort joggetur unna. Området har flere dagligvarebutikker i nærheten, heriblant Rema 1000, Kiwi avd. Solli Plass, samt søndagsåpne Joker og Bunnpris.

Her bor man med kort gangavstand til stort sett alt hva byen har å by på.

Frognerkilen ligger like i nærheten med kort vei ut til Bygdøy med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Turområdene på Bygdøy er en velkjent destinasjon som gir flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finner man flere grønne lunger, som Slottsparken med skulpturpark, Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Spaserer du mindre enn 5 minutter får du tilgang til ruters fergeforbindelser fra Aker Brygge som åpner opp den vakre oslofjorden, herunder Nesodden og Hovedøya.

Nationalteatret ligger i umiddelbær nærhet. Nationaltheatret er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Herfra går også flytoget og det tar deg under 30 min fra du går ut døra til du står på Gardermoen. Solli plass er bare en kort spasertur unna med ytterligere kollektiv som trikk og busslinjer som tar deg rundt i Oslos mange hjørner. 21 bussen tar deg til Majorstuen, Grünerløkka, Sagene, Carl Berners Plass m.flere. Ellers er det gode bussforbindelser på Vika og trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 ferdigattest for oppdeling av boenheter i 3 etg (gjelder denne seksjon nr. 9). datert 23.11.2012.
Det gjøres oppmerksom på at den tinglyste sameiebrøken avviker fra hvordan sameiet i sine vedtekter har fordelt brøkene. Sekjsonsummer 9 er tinglyst med sameiebrøken 40/1487 mens det i vedtektene har fått sameiebrøken 40/2025.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper datert 25.09.2019

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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.Eiendommen er regulert til boliger og forretninger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området:
Observatoriegata 7 E - Bruksendring av rom i underetasje til bolig
Saksnummer: 202550919

Reichweins gate 8A - Oppføring av balkong
Saksnummer: 202458352

Reichweins gate 3 - 5 - Riving av 9 balkonger på gatefasaden mot Lassons gate
Saksnummer: 201105778

Observatoriegata 10 - Bruksendring fra kontor til bolig
Saksnummer: 202015339

Pågående plansaker i området:
Saksnummer: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Trekanttomten - Oppføring av midlertidige konstruksjoner
Saksnummer:,202207279

Saksnummerr: 202458996
Saken gjelder:,Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5

For informasjon om øvrige 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:

301/209/300/9:
25.11.1893 - Dokumentnr: 900311 - Skjønn
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:300 Snr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1938 - Dokumentnr: 300139 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:300 Snr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1980 - Dokumentnr: 514011 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:300 Snr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2003 - Dokumentnr: 9352 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2025 - Dokumentnr: 501949 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.09.1998 - Dokumentnr: 56171 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/1487
Ny seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1487

24.09.1998 - Dokumentnr: 56171 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1487

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelsene overfor sameiet har sameiet en panterett for kr. 25 000 i hver enkelt seksjon og panteobligasjon er tinglyst på hver enkelt seksjon.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon jf. vedtektene § 3.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 708,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 820,-

Samlet skal selger betale kr. 119 718,- 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 19. mai 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Hansteens gate 27

Hansteens gate 27

Nabolaget Vika - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.3 km
Vika videregående skole	4 min

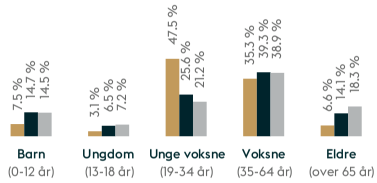
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1... 22 barn	5 min 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	1 min
Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	6 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Hansteens gate 27
0254 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 13/05/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:209, Bnr: 300
Hjemmelshaver:	Marcus Simonsen Bekkevar
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1894
Tomt:	431 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	07.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/natursteinn til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand dog med slitasje og mindre avvik. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater, strie og panel i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke gjort vesentlige endringer i selgers eietid. Tidligere salgsoppgave viser til kjøkken og bad fra ca 2006, ikke ytterligere dokumentert.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	38				37	1
Kjellerbod		4				
SUM BYGNING	38	4			37	1
SUM BRA	42					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Soverom, Bad, Bod, Stue/Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en kjellerbod med gulvareal på ca 4m2.

Boligen har en intern bod med luke under seng på soverom. Ca 3m2 gulvareal og høyde på ca 1 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Peisovn i stue (ikke funksjonstestet). Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 290cm målt i stue.

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

13/05/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater der det registreres stedvis riss og mindre sprekker i fuger samt aldersslitasje.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med forheng, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Det antas riss og mindre sprekker kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for strakstiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Det registreres en sprukket flis. Ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: TG2 settes på grunn av en sprukket flis.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom, ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår med normal funksjon, men med stedvis slitasje og skader. Det registreres enkelte fronter med fuktskader, fronter og benkeplate med småskader og slitasje samt fuktskadet gulv ved kjøleskap.

Innredning består av slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin. og kjøleskap. Integrert ovn og platetopp.

Det registreres at platetoppen er sprukket. Det informeres om normal funksjon.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og skader på fronter, benkeplate og gulv samt sprukket platetopp.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår med varierende vedlikehold dog hovedsakelig i normal stand.

Det registreres slitasje utover normal bruksslitasje og skader i parketten, enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer, enkelte dører tar i karm og håndtak fremstår som løse.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 15mm over en lengde på 2m og et total avvik i rommet på ca 20mm, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue/kjøkken og soverom. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og skader i parkett, enkelte sår og riss i overflater, dører som tar i karm og løse håndtak samt planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2- og 3-lags vinduer fra 1986 og 1982. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør i rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen. Hovedstoppekran er observert, men ikke testet ettersom den er plassert lite tilgjengelig i luke over bad.

Vannfordeler på badet ligger åpent i himling og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid og åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert over himling på badet.

Berederen er uheldig plassert med tanke på utskiftning. Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Kullfilter på kjøkken. Oppholdsrom ventileres med spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av en sprukket flis.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av slitasje og skader på fronter, benkeplate og gulv samt sprukket platetopp.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av slitasje og skader i parkett, enkelte sår og riss i overflater, dører som tar i karm og løse håndtak samt planavvik i etasjeskilleren.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid og åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VEDTEKTER
For
Sameiet Reichweins Gate 4
Endret 25.03.2025

§ 1. Sameiets formål

Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseiernes felles interesse ved drift av eiendommen.

§ 2. Eierforhold

Den enkelte seksjonseier er eier av sin seksjon samt en ideell andel av eiendommen gnr. 209 Bnr. 300 i Oslo Kommune

I sameiet inngår nedenstående seksjoner:

Seksjon	Beskrivelse	Brøk
Nr.1	Boligseksjon	108/2025
Nr.2	Boligseksjon	90/2025
Nr.3	Boligseksjon	175/2025
Nr.4	Boligseksjon	92/2025
Nr.5	Boligseksjon	150/2025
Nr.6	Boligseksjon	115/2025
Nr.7	Boligseksjon	150/2025
Nr.8	Boligseksjon	115/2025
Nr.9	Boligseksjon	40/2025
Nr.10	Boligseksjon	87/2025
Nr.11	Boligseksjon	77/2025
Nr.12	Boligseksjon	78/2025
Nr.13	Boligseksjon	40/2025
Nr.14	Boligseksjon	35/2025
Nr.15	Boligseksjon	132/2025
Fellesarealet	Alle seksjoner	541/2025
Totalbrøk for sameie		2025/2025

§ 3. Bruk av seksjoner

Seksjon nr. 1-15 skal brukes til beboelse. Det kan ikke bedrives korttidsutleie mer en 60dager årlig (Korttidsutleie er definert som utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende).Annen bruk er ikke tillatt uten myndighetenes godkjennelse.

Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. I særlige tilfeller kan reglene fravikes.

§ 4. Eierrådighet

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med følgende begrensing :

Ved avhending av seksjon, så vel tvungen som frivillig, skal styrets samtykke til overdragelse innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Styrets vedtak kan bringes inn for sameiermøtet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med disse vedtekter og de husordensregler som til enhver tid gjelder for sameiet, jf. § 7.

§ 5. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets høyeste organ.

Årsmøte for samtlige seksjonseiere holdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Styret innkaller til årsmøtet med minimum 8 dagers og maksimum 20 dagers varsel.

Møteplikt. På sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Sameiere som ikke kan møte skal avgi stemme med fullmakt i forkant av sameiermøtet.

Sameiermøtet skal behandle :

1. Styrets årsmelding og regnskap
2. Godkjennelse av regnskapet
3. Ansvarsfrihet for styret
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
5. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold
6. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen
7. Valg av formann, styremedlemmer og varamenn
8. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse
9. ‘

Vedtak under punkt 5 og 6 krever 2/3 flertall.

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret innen 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller 1/3 av seksjonseierne krever det for behandling av en særskilt oppgitt sak.

Der skal føres protokoll over sameiermøtets forhandlinger. Protokollen er tilgjengelig for for sameierne hos forretningsfører. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, underskrives av møteleder eller 2 av de tilstedeværende sameierne, valgt på sameiermøtet.

§ 6. Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer med et varamedlem, hvorav èn skal være leder.

Styret og formannen velges av sameiermøtet. Styremedlemmer velges for ett år av gangen og kan gjenvelges.

Styremøte innkalles av styrets leder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøtet ledes av styreformannen, eller i dennes fravær av valgt møteleder.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det påligger styret gjennom forretningsfører å foreta skikkelig og ordentlig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører. Styret representerer sameiet i alle saker utad.

§ 7. Husorden

For sameiet skal gjelde husordensregler som vedtas på sameiermøtet.

Fellesarealet skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes en seksjonseier, dennes husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til fellesarealene, må vedkommende selv erstatte eller utbedre uten opphold. Slik utbedring kan foretas for seksjonseierens regning såfremt denne ikke foretar utbedring innen den tid som er nevnt i forrige punktum.

Seksjonen skal brukes til beboelse på en måte at som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 8. Vedlikehold

Det indre vedlikehold av den enkelte seksjonsenhet påhviler hver seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer, karmer, èntre og verandadør, samt vannlekkasjer innenfor leilighetens innervegger, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredning vedkommende måtte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio/tv antenner, markiser osv., er ikke tillatt uten at styret har gitt samtykke.

Medfører en sameiers bruk av seksjonen at driftsutgiftene for sameiet stiger, skal vedkommende sameier refundere sameiets utgifter i så henseende. Vedtak om dette treffes på sameiermøte.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å beholde eiendommens verdi, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende sameiers regning.

Alle sameierne oppfordres til å delta på dugnad.

§ 9. Forsikring

For bygningen skal sameiet ha felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved et skadetilfelle skal forsikringsoppgjøret benyttes til utbedring av skaden.

Seksjonseierne må selv forsikre innbo, løsøre, samt vindusglass og utgangsdør til leiligheten.

§ 10. Fellesutgifter

Hver seksjon er ansvarlig for fellesutgifter til eiendommens drift basert på sameierbrøken, dog slik at sameiermøtet kan bestemme at næringsseksjoner skal betale en høyere fellesutgift enn sameiebrøken tilsier, hvis næringsvirksomheten medfører forhøyete utgifter for sameiet.

Som ikke uttømmende eksempler på fellesutgifter kan nevnes :

- Utvendig og innvendig vedlikehold av fellesarealene
- Elektrisk strøm til felles lys og varme
- Eiendomsskatt og kommunale utgifter
- Forsikring, honorar til forretningsfører og revisor m.m.

I tvistetilfeller bestemmer sameiets styre (eventuelt sameiermøte) hva som skal regnes som fellesutgifter. Sameiet kan etter beslutning på sameiermøte etablere fond som kan benyttes til vedlikehold/påkostninger.

§ 11. Betaling av fellesutgifter

Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes på sameiermøte på grunnlag av de vedtatte budsjetter og tiltak etter forslag fra styret eller eventuelt forretningsfører. Styret kan også foreta regulering av fellesutgifter mellom ordinære sameiermøter dersom dett anses nødvendig. Den enkelte seksjonseiers andel skal betales forskuddsvis den 1. dag hver måned. Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrenter etter gjeldende lovhjemlet forsinkelsesrente i forretningsforhold.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for sin ubetalte andel av driftsutgifter til sameiet. Dette gjelder også andre innbetalinger som sameiet har vedtatt, samt tidligere seksjonseiers ubetalte forpliktelser. Styret kan bestemme at ubetalte forpliktelser skal fordels over framtidige fellesutgifter for den enkelte seksjon.

§ 12. Sikkerhet m.v.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelsene overfor sameiet, har sameiet en panterett for kr. 25.000 (tjue fem tusen kroner) i hver enkelt seksjon, og pantobligasjonen skal tinglyses på den enkelte seksjon. Styret har fullmakt til å undertegne pantobligasjon på vegne av den enkelte sameier og sørge for tinglysning.

Ved mislighold av fellesforpliktelser er styret berettiget til å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter etter bestemmelsen ovenfor denne paragraf.

§ 13. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret med 3 måneders varsel pålegge sameieren å flytte og at seksjonen selges

§ 14. Utfyllende bestemmelser

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtektene gjelder Lov om Eierseksjoner.

§ 15. Tvister

Tvist om fortolkningen av disse vedtektene løses ved de ordinære domstoler.

Oslo, 25.03.2025

Terje Syversen Pia Bleie

.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simonsen Bekkevar, Marcus	9578-5999-4-3818312	2025-05-12 11:44:54

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0203/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hansteens gate 27, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marcus Simonsen Bekkevar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

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: 35264937
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ny regnfallsdusj

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

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt oppgradert

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Kanskje bygge nytt tak som vil øke felleskostnadene noe

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: 5-0203/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Simonsen Bekkevar, Marcus	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Simonsen Bekkevar, Marcus

SIGNICAT

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

HUSORDENSREGLER

Gjeldene for seksjonseiere (Leieboere) i Sameiet Reichweinsgate 4. (eier)

(Reglene er også gjeldene for fellesarealer)

Ytre Orden

1. Gårdsplass. Portrom, trappeoppgang, trappeavsatser, korridorer, kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere så som kasser, innbo, sportsartikler, o.l. Det er forbudt å slå ball/spille fotball på gårdsplass. Sykler kan plasseres på gårdsplass og i kjellerbod, men ikke i trappegang/kjeller. Motorsykkel kan også plasseres på gårdsplass, men det er ikke tillatt å starte motorsykler i bakgården eller i portrommet. Både sykler og motorsykler må plasseres slik på gårdsplassen at de ikke hindrer adkomst m.v. Det er ikke adgang til å ha fryser/kjøleskap i kjeller.

2. **Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og fellesarealer er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte søppelbeholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakt skal unngås.**

3. Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likså male vinduer og vegger, sette opp skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

4. **Alle felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.**

5. **Hundehold er kun tillatt etter godkjennelse av styret**.

Fellesarealer

6. I den grad vasking av fellesarealer som trapper og ganger skal utførers av seksjonseier, skal dette skje etter vaktliste satt opp av sameiet/styre. Det er ikke anledning til lagring i fellesarealer/toalett/vask i kjeller. All oppbevaring skal plasseres i seksjonseiers kjellerboder.

7. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegang, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Skal ved lagres i kjeller, må vedstablene isoleres effektiv fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10cm fra gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Indre orden

8 Klesvask i bad eller kjøkken eller i leiligheten forøvrig er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Det er forbudt å lufte gjennom inngangsdør og kjøkkendør. Har leiligheten også veranda, plikter seksjonseieren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

9 Eier skal påse at alle sluk i leiligheten er åpne, og er ansvarlig for skader som følge av tette sluk.

10 Det må ikke legges ut mat til duer etc i gården

11 Mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal det være nattero i seksjonen. I denne tiden må det ikke bedrives sang/musikk aktivitet, nyttes høyttalere, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som virker generende på omgivelsene. Fester skal varsles andre leieboere i god tid på forhånd. Om dagen må det ikke bedrives musikkøvelser mer enn sammenlagt 2 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

12 Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som elektrisk vaskeri, vannklosetter, fellesantenne e.l.

13 Tap av nøkler skal meldes til styret omgående

14 Seksjonseierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Oslo den 30.03.2020

Korrigert INNKALLING til Årsmøte i Sameiet Reichweinsgt.4

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet **Tirsdag 25.mars 2025 kl.18.00**
Møtested: **Hotel Guldsmeden/rundthjørnet i Parkveien.**

Vedlegg:
Stemmefullmakt fra de som eventuelt ikke kan møte
Årsregnskap 2024
Tilbud
Felleskostnad økning pr. Enhet
Etc

Saksliste:
1.Konstituering.
2. Godkjennelse av regnskapet for 2024
3. Ansvarsfrihet for styret
4. Styrets honorar
5. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
6. Informasjon vedrørende utbedring av takvinduer og taket på gården
7.Vedta refinansiering av lån til utbedring av tak Kr. 1.050.000,-
med 20års nedbetaling som minimum

8. Vedta økning av fellesutgifter i forbindelse med låneopptak. Kostnaden pr. Mnd blir kr.8.815,- Det er en økning på kr. 3.800,- i forhold til hva vi betaler pr. mnd i dag.
Økningen i fellesutgiftene blir fordelt etter sameierbrøken.
Vedlagt er utregning for hva økningen vil utgjøre for den enkelte Sameier. Til orientering så vil vi i etterkant få et tilskudd fra Klimaetaten ca.100.000,- som kan benyttes til å nedbetale lånet

9. Tillegg til vedtektene §3 Bruk av seksjoner:
Seksjon nr. 1-15 skal brukes til beboelse. Det kan ikke bedrives korttidsutleie mer en 60dager årlig (Korttidsutleie er definert som utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende).Annen bruk er ikke tillatt uten myndighetenes godkjennelse**.**

10.Informasjon om bytte av bredbånd/Tv leverandør
11. Valg av styreformann, styremedlem og varamedlem
12 Saker som styret ønsker å behandle eller som en sameier i rett tid i forkant av møtet har forlangt ført på dagsorden

Andre forslag/saker som sameier ønsker å behandle på sameie møte, bør sendes skriftlig til styrets formann innen 18.03.2025 tesyvers@gmail.com

Vedtak 7-8-9 krever 2/3 flertall

Alle seksjonseiere har plikt og rett til og delta på årsmøte i sameiet.
Det er kun en stemme pr. seksjon, og de som møter fra en seksjon må være seksjonseiere eller ha skriftlig fullmakt fra denne. Alternativ kan fullmakt gis sittende styreformann

Oslo, 11.03.2025 ,

Med vennlig hilsen ***Terje Syversen/***Styrets formann tlf. 92 82 14 04

PROTOKOLL ÅRSMØTE 25.03.2025
SAMEIET I REICHWEINSGATE 4

Det ble avholdt årsmøte for Sameiet Reichweinsgt.4 tirsdag 25.03.2025 klokken 1800. Møtestedet var Guldsmeden Hotell i Parkveien

Styreleder Terje Syversen innledet med å ønske alle velkommen.

1. **Konstituering**
   - *Tilstede*
     Syv sameiere var tilstede, 4 sameiere hadde levert fullmakt og fire sameiere var ikke tilstede. Totalt 15.
     Oppmøte+ fullmakter var da 100% stemme berettige
   - *Valg av møteleder*
     Terje Syversen ble enstemmig valgt til møteleder.
   - *Valg av protokollsekretær*
     Pia Bleie ble enstemmig valgt til protokollsekretær.

2. **Godkjennelse av regnskap for 2024**
   Terje Syversen orienterte om økonomisk status i gården, kostnader i forbindelse med brannsikring som har vært utført i 2024 og budsjett for 2025.

3. **Ansvarsfrihet for styret**
   Godkjent

4. **Styrets honorar**
   Styrets formann økes fra 15.000,- til 17.500 pr. År. Styremedlem kr.6000,-

5. **Anvendelse av overskudd eller dekning av tap**
   Godkjent i henhold til årsregnskap

6. **Informasjon vedrørende utbedring av tak og utbytting av takvinduer**

7. **Vedta refinansiering av lån til utbedring av tak og takvinduer kr. 1.050.000 Eksisterende lån kr. 313.000,- + nytt kr.737.000,- minimum 20år løpetid**
   Ble godkjent med 11sameiere som stemte for (3/3 flertall)

8. **Vedta økning i fellesutgiftene i forbindelse med låneopptak**
   Ble godkjent med 11sameiere som stemte for (3/3 flertall)

9. **Tillegg til vedtektene §3 Bruk av seksjonen**
   Dette tillegget ble godkjent med 2/3 flertall (9 for og 2 i mot)

10. **Informasjon om bytte av bredbånd/tv leverandør**
    Styret informerte om at det er gjort avtale med ny leverandør med virkning fra 01.06.25

11. **Valg av styre**
    Terje Syversen (Styrets formann), Pia Bleie (Styremedlem) og Theodor Bognar (Varamedlem) ble enstemmig valg

12. **Eventuelt:**
    2 sameiere ønsket å få innhentet tilbud på utbytting av fasadevinduer i samtidig som takvinduer skal byttes. Begge sameiere har fått fuktskade i forbindelse med lekkasje fra tak og en i forbindelse med vanninntrenging i kjeller. Det er også et ønske om dugnad.

    Flere ønsket å konfrontere vår regnskapsfører i forbindelse med mulighet for individuelle lån og kostnader i forbindelse med dette.
    Styre skal utrede dette

    Styreleder Terje Syversen takket på vegne av det nye styret for tilliten, og oppfordret samtidig alle sameierne å komme med bidrag/innspill for å gjøre gården vår best mulig.

    Oslo 25 mars 2025

.....	----------
Terje Syversen	Pia Bleie
Møteleder/Styreleder	**Protokollsekretær**

BUDSJETT 2025

(SAMEIET REICHWEINS GATE)

Kontonr	Tekst	Busjett
	DRIFTSINNTEKTER	
3600	Fellesutgifter	740 952,00
3650	Fakturert TV/Internett	75 030,00
	SUM INNTEKTER	**815 982,00**
	KOSTNADER	
5390	Styrehonorar	22 820,00
	Sum lønnskostnader	**22 820,00**
6200	Fellesstrøm	28 000,00
6360	Trappevask/Takrydding	23 700,00
	Sum kostnader lokaler	**51 700,00**
6600	Vedlikehold Fellesområde	800 000,00
6610	TV/Internett	67 906,75
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 000,00
	Sum reparasjoner og vedlikehold	**882 906,75**
6705	Regnskapshonorar	50 000,00
	Sum eksterne honorarer	**50 000,00**
6810	Datakostnader	9 000,00
6940	Porto	500,00
	Sum kontorkostnader	**9 500,00**
7400	Medlem Huseiernes Landsforbund	2 200,00
	Kontingenter	**2 200,00**
7500	Forsikringer	170 000,00
	Sum forsikringer	**170 000,00**
7760	Kommunale Avgifter	240 000,00
7770	Bankomkostninger	5 000,00
7771	Transaksjonskostnader (AutoPay og E-Faktura)	2 350,00
7790	Annen kostnad	2 350,00
7792	Purre- og inkassokostnader AutoCollect	1 000,00
	Sum andre kostnader	**250 700,00**
8152	Renter Lån	31 000,00
	Sum finanskostnader	**31 000,00**
	SUM KOSTANDER	**1 470 826,75**
	RESULTAT	-654 844,75

Sameiet Reichweins Gate 4

Årsoppgjør 2024



*** Resultatregnskap**
*** Balanse**
*** Noter til regnskapet**

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET REICHWEINS GATE 4

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		796 713	760 531
Sum driftsinntekter		796 713	760 531
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	739
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad		789 058	686 391
Sum driftskostnader		806 173	704 244
Driftsresultat		-9 460	56 286
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		204	0
Annen rentekostnad		31 448	29 897
Resultat av finansposter		-31 244	-29 897
Resultat før skattekostnad		-40 704	26 389
Resultat		-40 704	26 389
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-40 704	26 389
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-40 704	26 389
Sum overføringer		-40 704	26 389

BALANSE

SAMEIET REICHWEINS GATE 4

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		23 252	13 232
Andre kortsiktige fordringer		120 553	131 775
Sum fordringer		143 805	145 007
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 655	36 163
Sum omløpsmidler		167 461	181 170
Sum eiendeler		167 461	181 170

BALANSE

SAMEIET REICHWEINS GATE 4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-338 414	-297 710
Sum opptjent egenkapital		-338 414	-297 710
Sum egenkapital	3	-338 414	-297 710
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	318 951	346 869
Sum annen langsiktig gjeld		318 951	346 869
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		86 179	47 058
Skyldig offentlige avgifter		0	6 465
Annen kortsiktig gjeld		100 744	78 488
Sum kortsiktig gjeld		186 923	132 011
Sum gjeld		505 874	478 880
Sum egenkapital og gjeld		167 461	181 170

05.02.2025
Styret i Sameiet Reichweins Gate 4

Terje Syversen
styreleder

Pia Bleie
nestleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Sameiet Reichweins Gate 4
Noter til årsregnskap 2024

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønninger	17 115	12 885
Arbeidsgiveravgift	0	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	**17 115**	**17 115**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Ytelser til ledende personer	**Daglig leder**	**Styre**	**Bedrifts-forsamling**
Lønn		17 115	
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse			

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor
Selskapet er ikke revisjonspliktig

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	**Overkurs-fond**	**Fond for vurd.forskjeller**	**Udekket tap**	**Sum egenkapital**
Pr. 31.12.2023	0	0	0	-297 710	-297 710
Endringer ført mot EK					0
Pr 01.01.2024	**0**	**0**	**0**	**-297 710**	**-297 710**
Pr. 01.01.2024	0	0	0	-297 710	-297 710
Årets resultat				-40 704	-40 704
Pr 31.12.2024	**0**	**0**	**0**	**-338 414**	**-338 414**

984 363 397

Sameiet Reichweins Gate 4
Noter til årsregnskap 2024

Note 4 Langsiktig gjeld

Lån DNB	318 951

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rambøll Norge AS
Postboks 116
4662 KRISTIANSAND S

Dato: 23.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201207100-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	REICHWEINS GATE 4	Eiendom:	209/300/0/0
Tiltakshaver:	Anne Midtlien	Adresse:	Lille Imås 7, 4885 GRIMSTAD
Søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - REICHWEINS GATE 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.11.2012 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

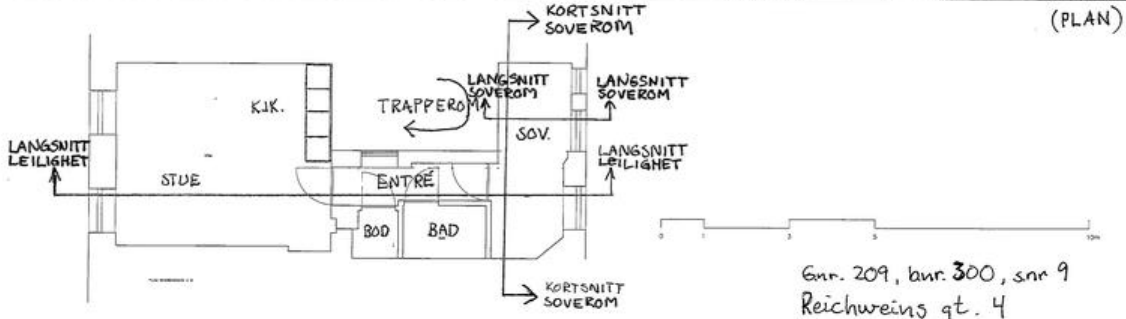
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

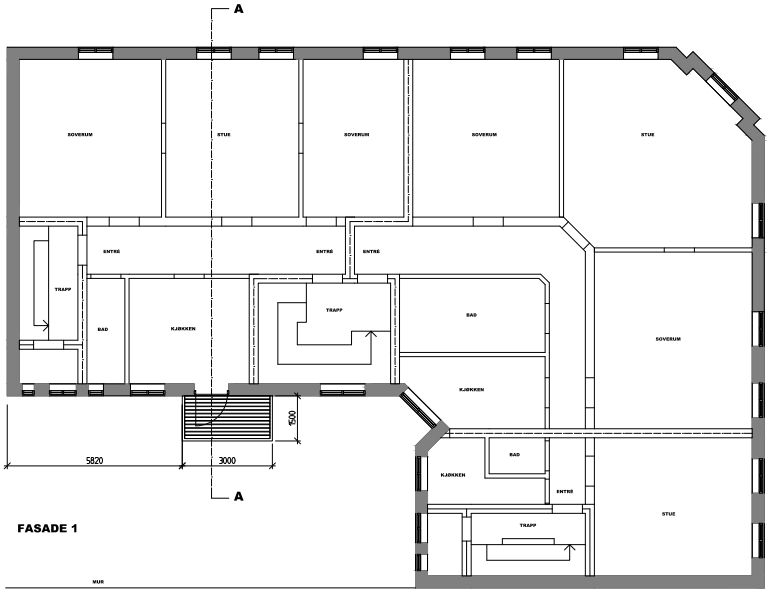
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Gnr. 209, bnr. 300, snr 9
Reichweins gt. 4
Planutsnitt 3. etasje
Leilighet Anne Midtlien
A4-format (M = 1:100)

Vedlegg E-01



FASADE 2

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	REICHWEINS GATE 4		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4		
Orginaldato: 17.05.2013	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1325-01			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for utførelse	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 25.09.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201902488-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSTEENS GATE 25	Eiendom:	209/300/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET REICHWEINS GATE 4	Adresse:	Hansteens gate 25, 0254 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Hansteens gate 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 24.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902488			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart	-	-	1/6
Foto	-	-	4/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

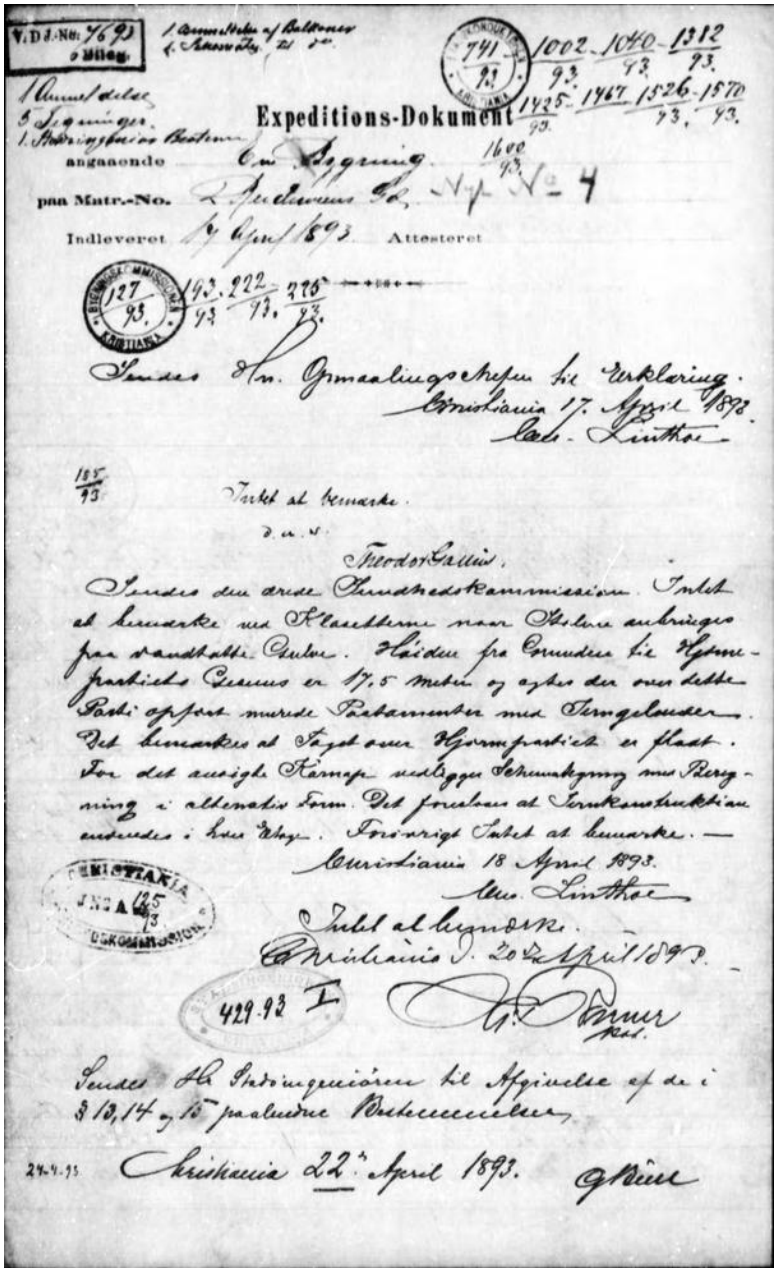
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.09.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET REICHWEINS GATE 4, Hansteens gate 25, 0254 OSLO, tesyvers@gmail.com



V. D. J. No. 769 3 Bilag.

1 Anmeldelse
2 Tegninger.
1 Stedsingsbevis Bestem.

Expeditions-Dokument

angaaende Ombygning.

paa Matr.-No. 2 Fredensborg Sø. 4 - 4 - 4

Indleveret 19 April 1893 Attesteret

Sendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania 17. April 1893.
Carl Linthoe

Intet at bemærke.
p. u. v.
Theodor Gallis.

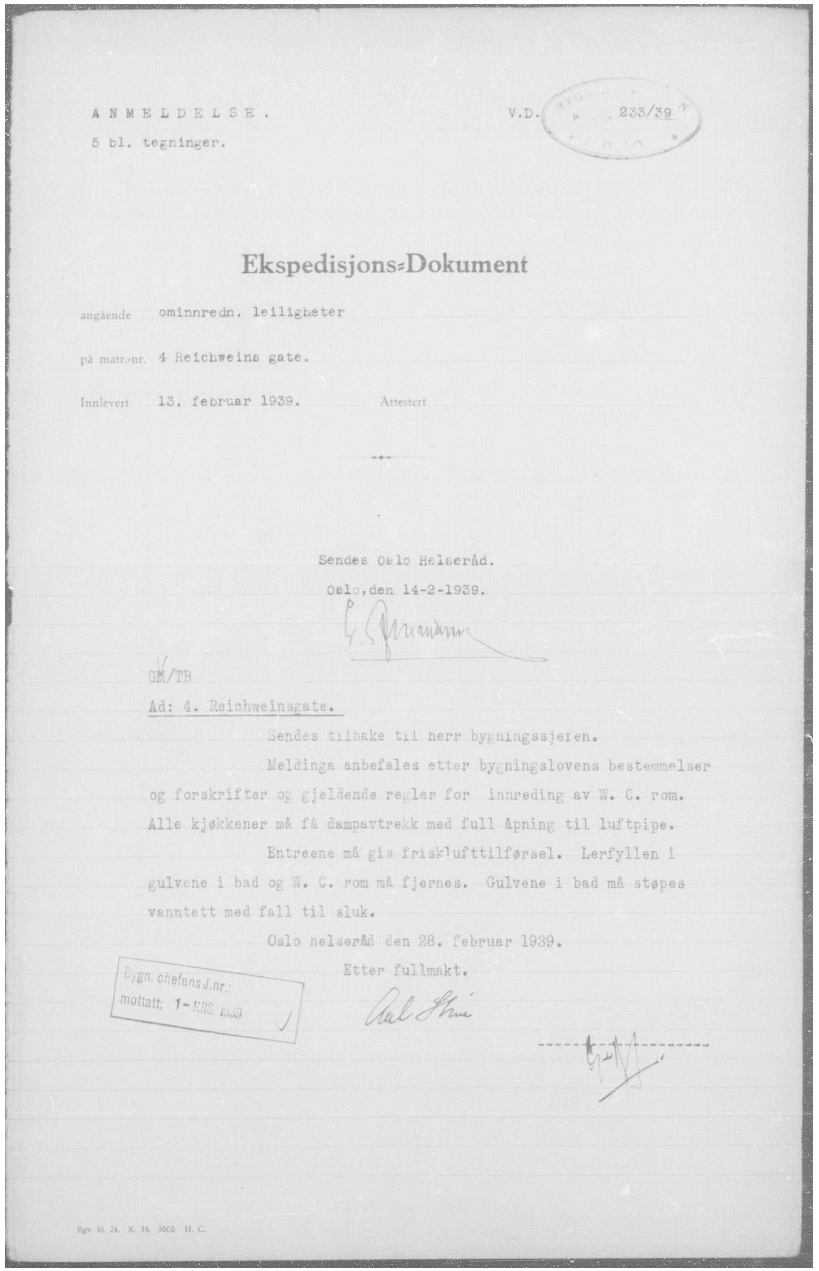
Sendes den anden Kundskabskommission. Intet at bemærke ved Klausulerne naar Stedet anbringes paa vandhaftig Grund. Højden fra Grundens lie Hjørne-partiets Gesims er 17,5 Meter og oppe over dette Parti opført murede Pabanumber med Terrængelænder. Det bemærkes at Taget over Hjørnepartiet er fladt. For det øvrige Stämpe nedbygges Skorstenspiben mus Pæregning i alternativ Form. Det forudsees at Jernkonstruktionen udføres i hvis Høide. Forøvrigt Intet at bemærke. —
Christiania 18 April 1893.
Alex. Linthoe

Intet at bemærke.
Christiania d. 20 April 1893.
G. Bull Kst.

429.93 I

Sendes Hr Stedsingeniøren til Afgivelse af de i 3 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser.

24-4-93 Christiania 22 April 1893. G Bull



A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

V.D. 233/39

Ekspedisjons=Dokument

angående ominnredn. leiligheter

på matr.nr. 4 Reichweins gate.

Innlevert 13. februar 1939. Attestert

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 14-2-1939.

GK/TB

Ad: 4. Reichweinsgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og gjeldende regler for innreding av W. C. rom. Alle kjøkkener må få dampavtrekk med full åpning til luftpipe.

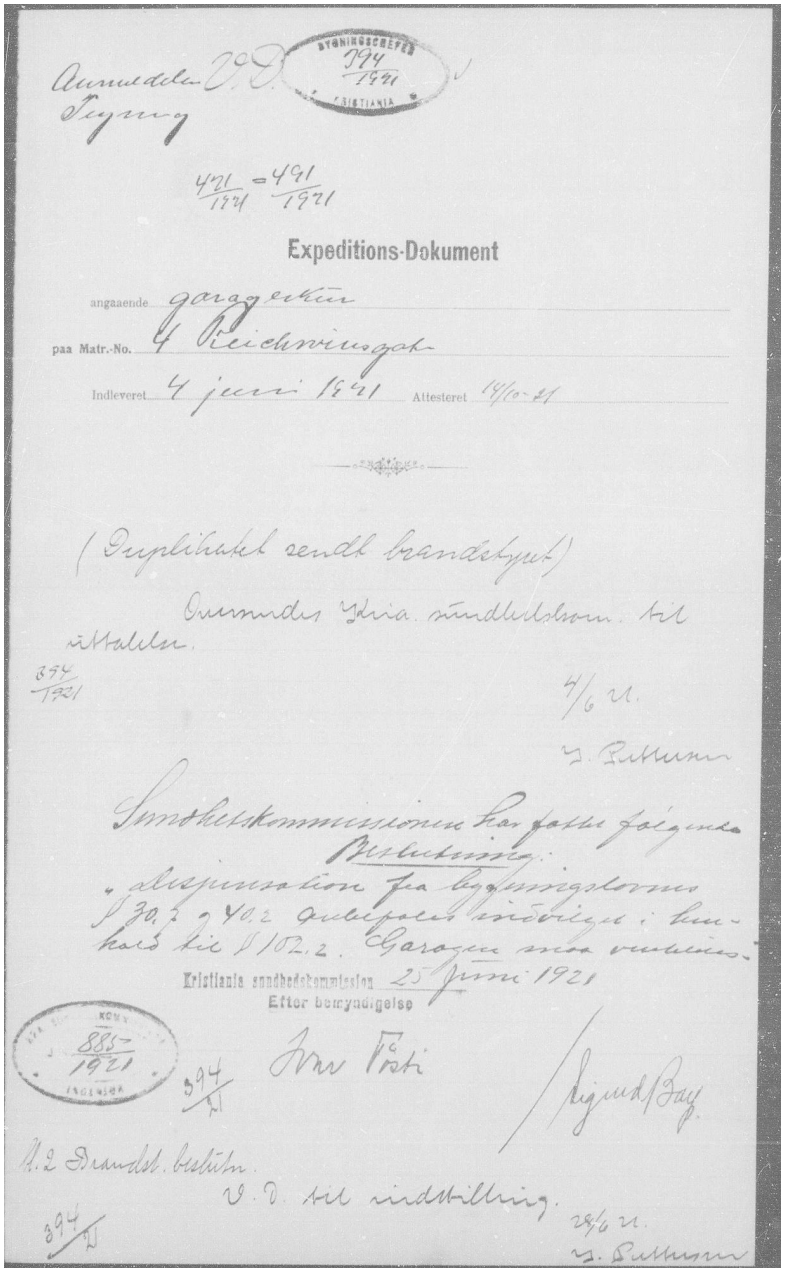
Entreene må gis friskluftttilførsel. Lerfyllen i gulvene i bad og W. C. rom må fjernes. Gulvene i bad må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 28. februar 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 1 MAR 1939

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.



BYGNINGSCHEFEN 394 1921 KRISTIANIA

Anmeldelse D.D.
Tegning

491/124 = 491/1921

Expeditions-Dokument

angaaende garage etc.

paa Matr.-No. 4 Reichweinsgate

Indleveret 4 juni 1921 Attesteret 14/10-21

(Duplikatet sendt brandchefen)

Anmelder Idria sundbetsbom. bit
ittedelen.

854/1921

4/6 21.

H. Ruthum

Sundhetskommissionen har gjort følgende
Beslutning:
" dispensation fra byggevedtektens
§ 30.2 og 40.2 anbefales ikke given; hen-
holdt til § 102.2. Garagen maa ombygges."

Kristiania sundhedskommission 25 juni 1921
Efter bemyndigelse

KGM V 885/1921 INDLEVERET

394/N

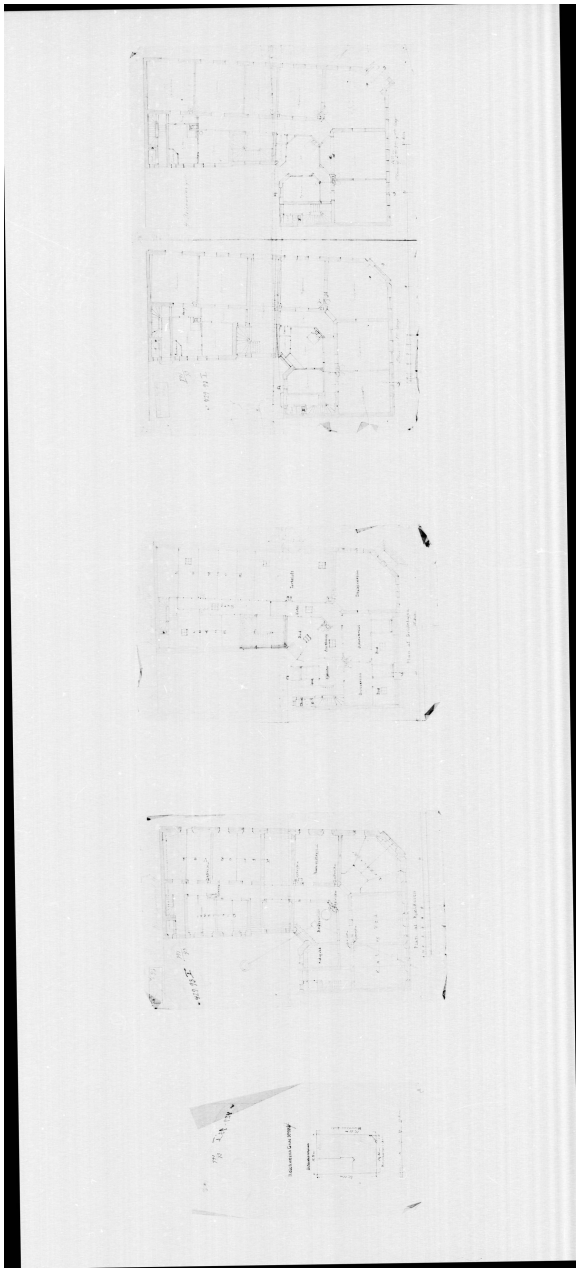
Wm Fosti

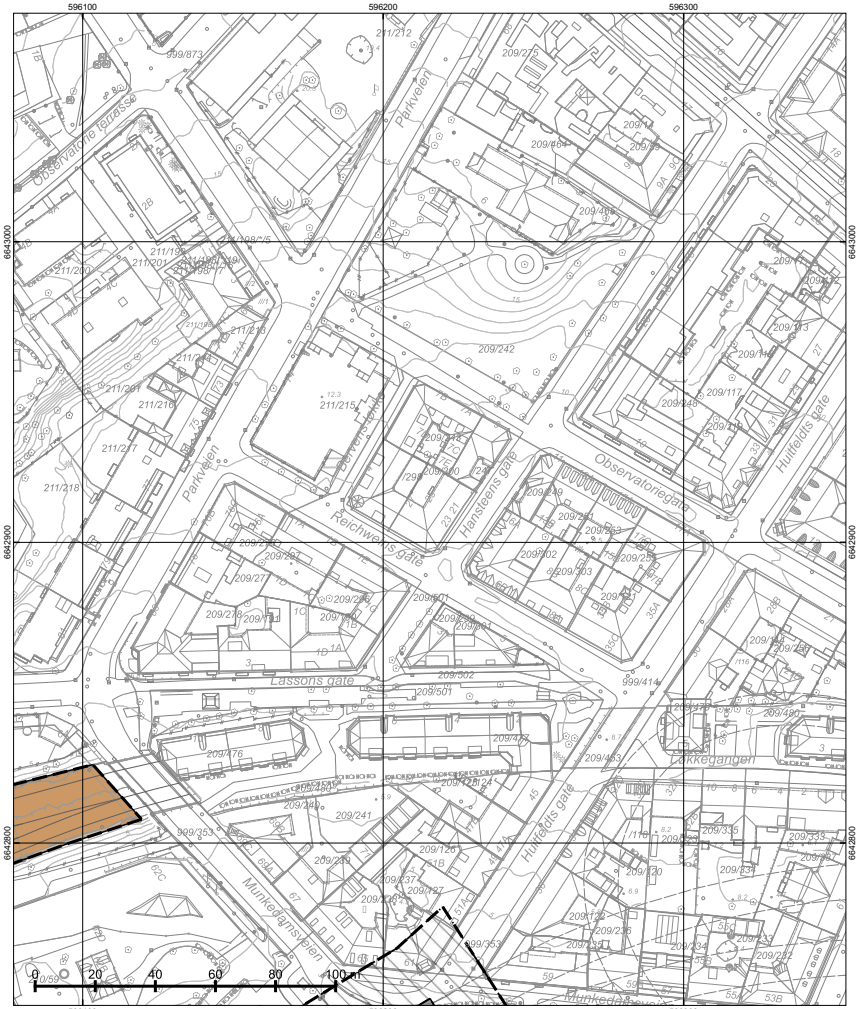
Sigurd Jacobsen

1.2 Brandch. bestilln.
V.D. til vidtbilling.

394/N

28/6 21.
H. Ruthum





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

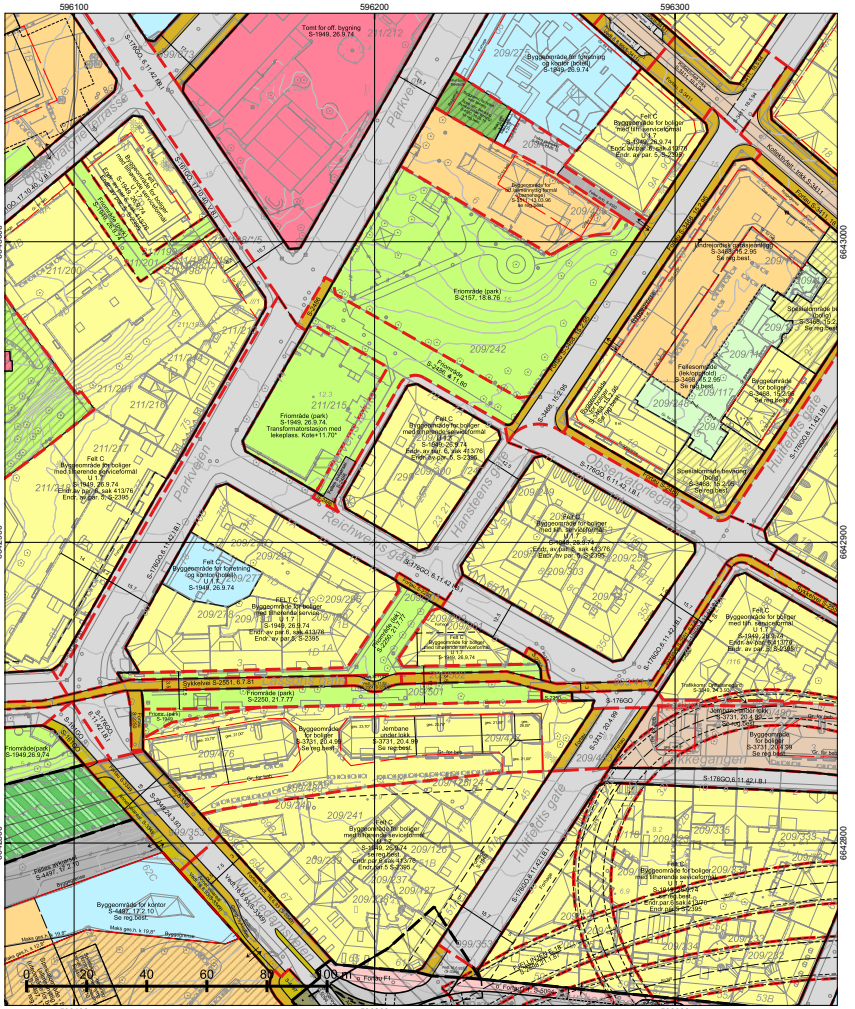
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142297/ 86511141
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: HANSTEENS+GATE+27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/300

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142297/ 86511141
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: HANSTEENS+GATE+27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/300

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

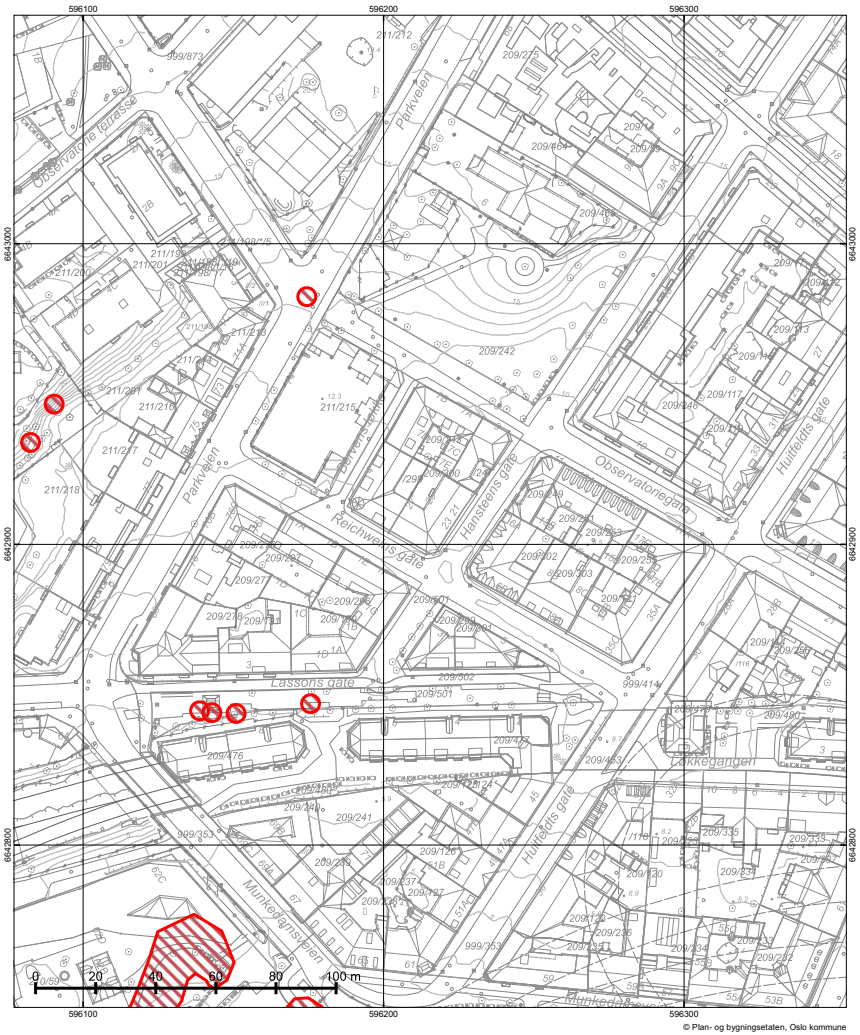
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

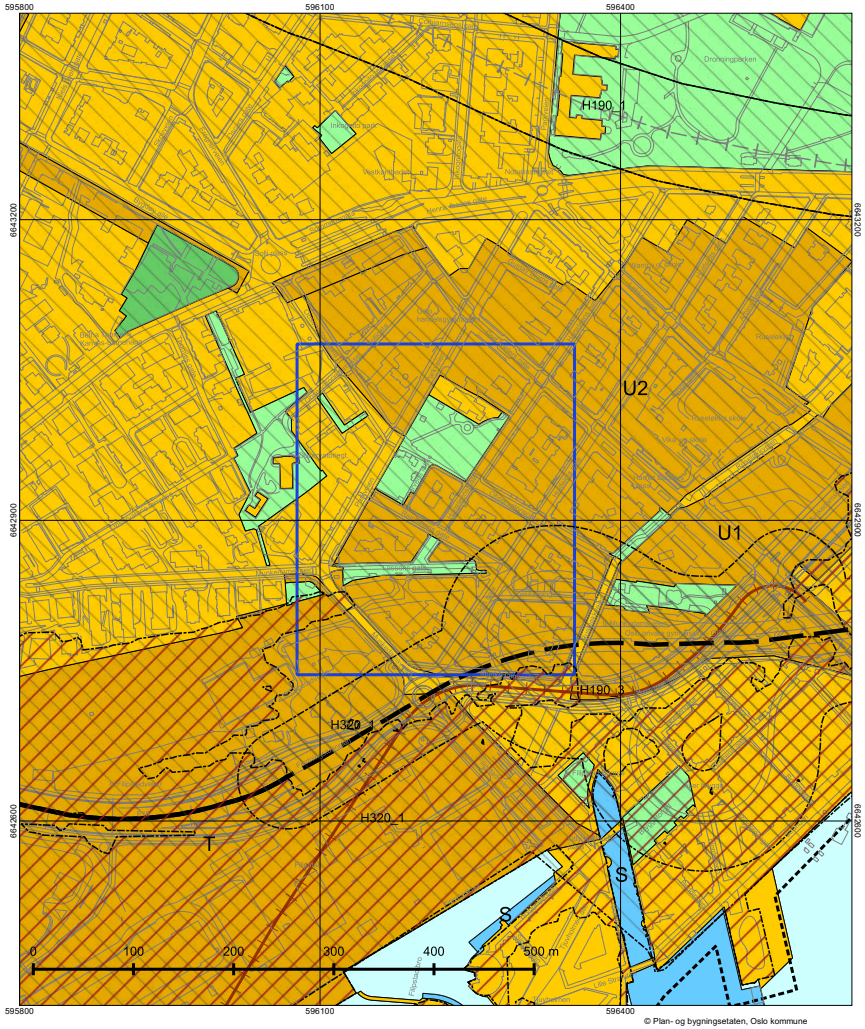
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142297/ 86511141
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: HANSTEENS+GATE+27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/300

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142297/86511141
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511141
40865/ SONO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 300

Vi viser til bestilling av 20250505 for HANSTEENS GATE 27.

GNR. 209 BNR. 300

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22-JUL-93.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

432 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

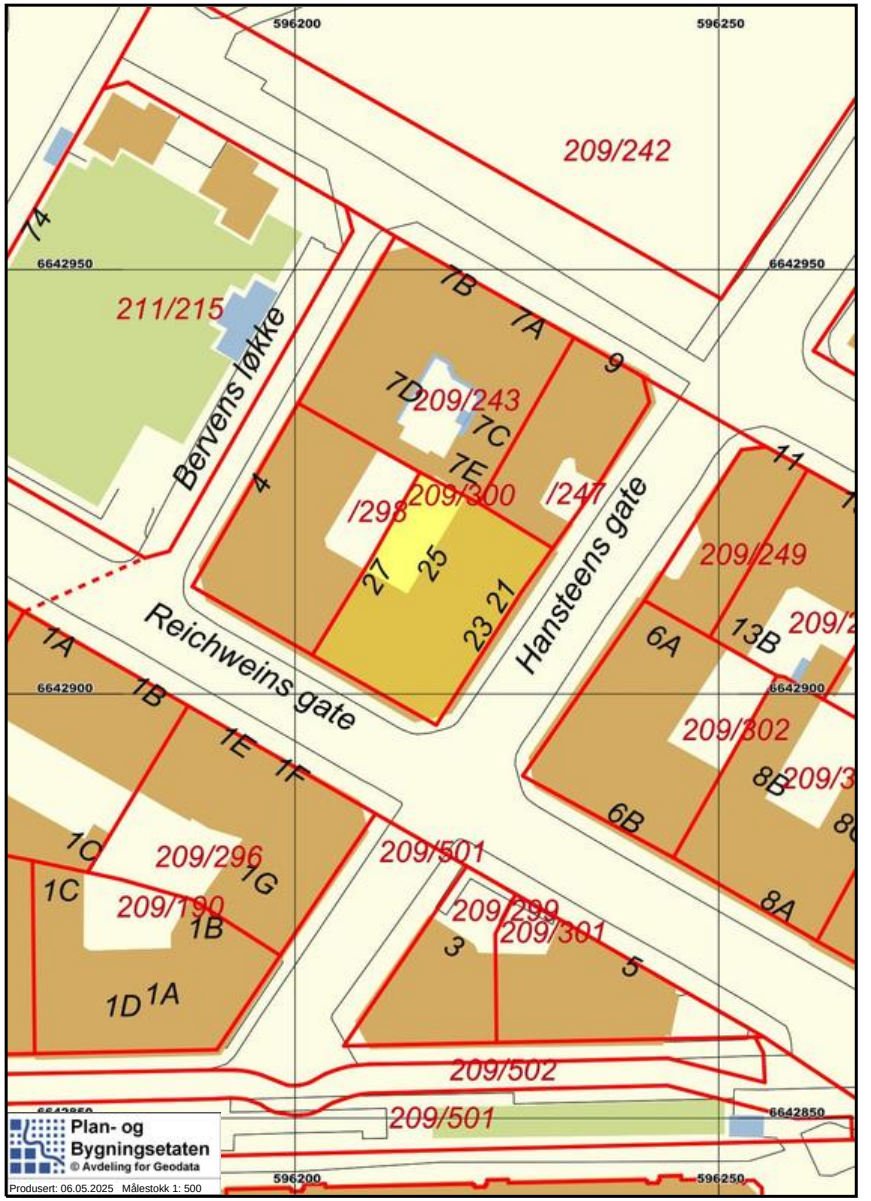
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

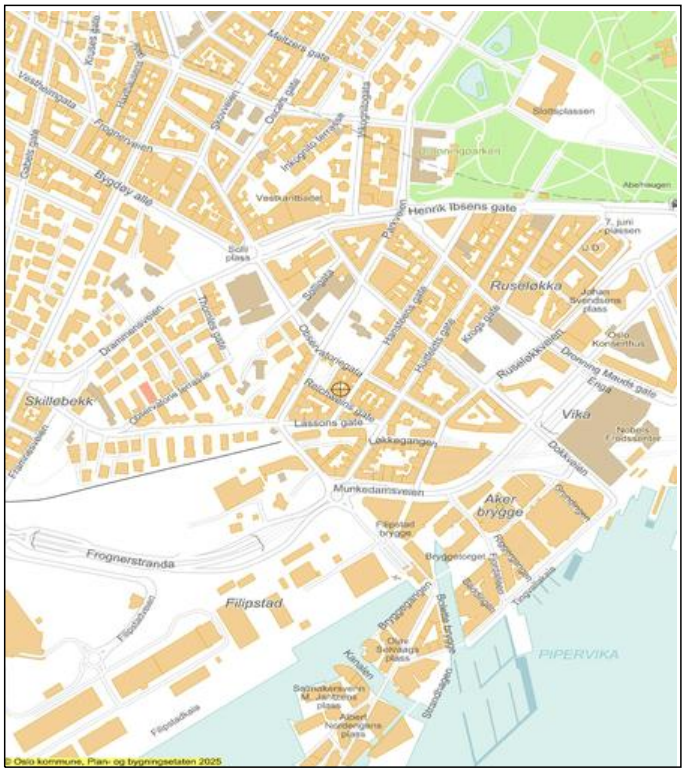
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

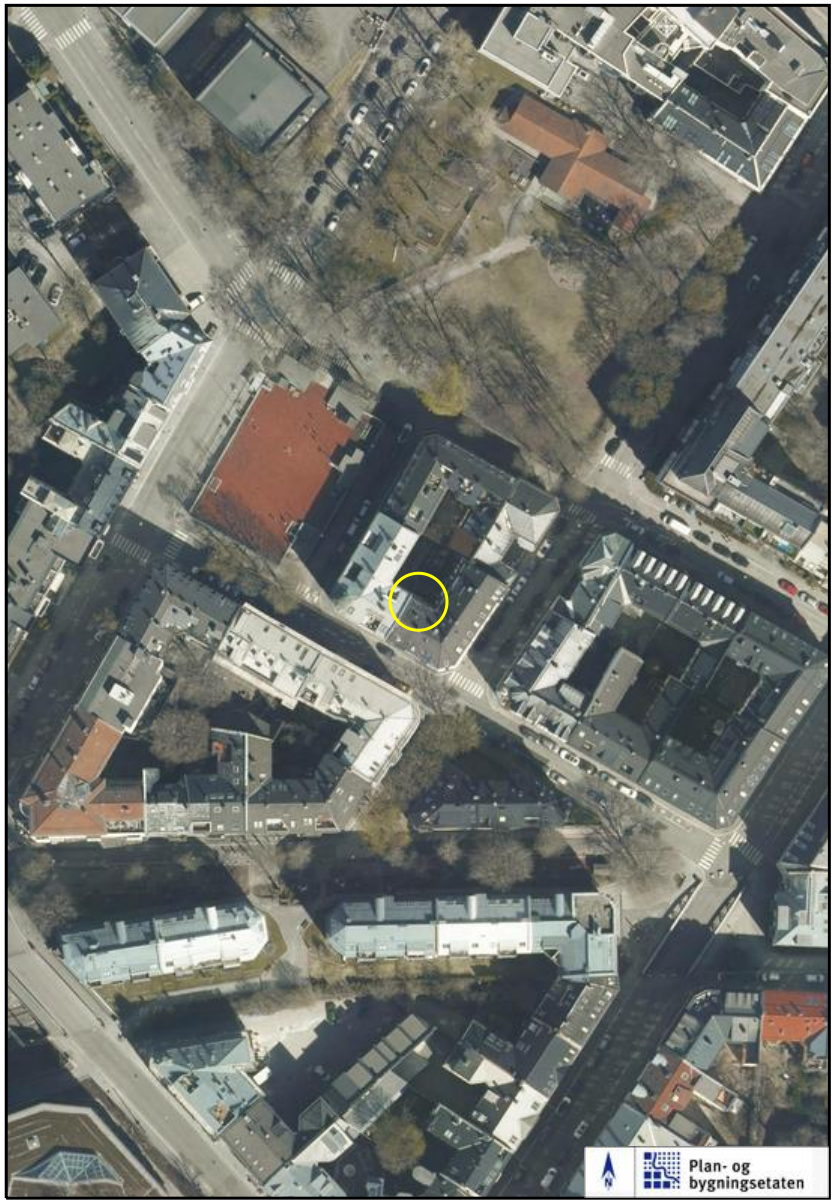
Adr.: Hansteens gate 27 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 209 / 300 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 06.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Hansteens gate 27 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.05.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200537

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

Dokumentet består av 4 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
Oslo kommune

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:

1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1949

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
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 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
Oslo kommune

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

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

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

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".

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: 5-0203/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hansteens gate 27 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 300, snr 9 (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