NORDVIK

Reichweins gate 1F

2 soverom | 112 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Reichweins gate 1F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
66	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og ettertraktet 4-roms hjørneleilighet m/ klassiske detaljer i nyoppusset bygård. Felles takterrasse. In-ordning.

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 995 222,-**
Fellesgjeld	**993 842,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**11 799,-**
BRA-i	**112 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Reichweins gate 1F. En flott, klassisk og gjennomgående 4-roms hjørneleilighet. Leiligheten ligger øverst, høyt og fritt og byr på fantastisk takhøyde og fine detaljer som vakre vindusflater, dype karmer, stukkatur og rosetter. Leiligheten har god planløsning og byr på mange muligheter. Separat kjøkken. En attraktiv og rolig beliggenhet i Vika med kort vei til sentrum, Solli plass, Aker Brygge, parker, fjorden, butikker, kaféer og restauranter og et svært godt kollektivtilbud.

Legg merke til:
Gjennomgående hjørneleilighet
Doble profilerte fløydører
Stukkatur og rosett
God takhøyde
Oppussingsmuligheter
Varmtvann inkl i felleskost
Felles solrik takterrasse
Nye vinduer 2024
IN-ordning (Ny felleskost ca. 6 888 kr.)
Ingen dok.avgift

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

Tyder










































SIEMENS

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0125/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Reichweins gate 1F, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 296 i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Reichweinsgate 1 Borettslag, org.nr. 946991619

Selgere
Harald Salater
Ole Magnus Arnessen Kikut
Elianne Kemble-Clarkson

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
993 842,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 993 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 222,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 004 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 122 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue, peisestue og to soverom
Total BRA: 112 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré/gang, bad, kjøkken, stue, peisestue og to soverom.

Leiligheten disponerer en bod på loft på ca 5 kvm og en kjellerbod på ca. 5 kvm.

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.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Standard:
Leilighet med normal/eldre standard.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024. TG: 1.

Ytterdører:
Profilerte entrédører. Glassfelt over dørene.
Tilstandsvurdering: Entrédørene er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Tofløyet profilerte dører mellom stuer.
Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering: Enkelte dører tar i karmer. Dørene har behov for justeringer. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue og ca. 20 mm i minste soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i stue og ca. 20 mm i minste soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entré.
Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 110 mm i entrè. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet. Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i peisestue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert under kummen i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil fra kjøkkenet.
Elektrisk avtrekksvifte fra badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk fra badet.
Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra kjøkkenet.
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet mangler dette fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2016.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i det store soverommet. TG: 1.

Innvendige gulv er belagt med fliser på kjøkkenet, gulvbord i det lille soverommet og trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser på kjøkkenet. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert knirk og bevegelse ved normal gange i enkelte områder. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt generelt slitte overflater.

Innvendige gulv er belagt med fliser i entré.

Tilstandsvurdering: Store områder med sprukket fliser. Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget i entréen. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Det er gitt TG 3 da det bør påregnes å utbedre forholdet. Forholdet må sees i sammenheng med "etasjeskiller". Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater.
Stukkatur i stuer.
Rosett i soverom og stuer.
Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre områder med sprekkdannelser. TG: 1

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i det store soverommet. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Samsvarserklæring signert og datert 12.09.2000 er fremvist for følgende arbeider: Arbeide i forbindelse med badet.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse mangler.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2000.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert motfall i mindre områder og svakt fall mot sluk på gulvet for øvrig i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og slukløsningen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Innfliset badekar med dusj, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da det var åpent til veggkonstruksjonen under kummen på kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 0.

Brannskille:
Entrédør er ikke merket med brannklassifisering.

Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i borettslaget.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Fireroms andelsleilighet i klassisk bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

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

og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler i gulv

Felles varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke selv bodd i boligen og har dermed ikke kunnskap om årlig strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 11 799,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett (GlobalConnect), trappevask, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
Andel renter felleslån kr. 4 911,-
Felleskostnader kr. 6 489,-
Internett kr. 399,-
Total per mnd p.t. kr. 11 799,-

IN-ordning:
Dette er ett IN-lån med mulighet for individuell nedbetaling en gang i året. Ved fullstendig innfrielse av andel fellesgjeld vil dagens felleskostnader endres fra kr. 11 799,- per mnd til ca. kr. 6 888,-. Beløpet er kun et estimat og eksakt beløp kan avvike ut i fra renter og avdrag ved innfrielse.
Borettslaget opp et lån i 2024. De 10 første årene er avdragsfrie.

Eiendomsskatt faktureres i tillegg til felleskostnader til de leiligheter som berøres av dette.

Ifølge styreleder reguleres felleskostnadene vanligvis ved nyttår. Ingen økning i inneværende år er planlagt. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for gården som følges opp av styret.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 11 799,- per md (inkl. IN-lån).

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 050 630,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 786 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har bredbånd (fiber) levert av GlobalConnect.
Nett-tilgang er inkludert i felleskostnader. Eier må selv bekoste egen internett- og TV avtale med Global Connect.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Reichweins gate 1 Borettslag består av 28 andeler. Borettslaget er et frittstående borettslag.

Renhold av oppgangene og matteservice levers av Rent Bord AS.

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

Styret jobber aktivt med brannvern og det er gjort en

rekke tiltak for å brannsikre gården de senere år. Brannalarmen er direktekoblet til 110-sentralen.

For å holde kontroll og føre tilsyn med fukt- og muggsoppvekst på loft og i kjellere, gjennomfører Mycoteam årlige kontroller. Styret følger opp rapportene fra Mycoteam.

Styrets arbeid den sist tiden:
2024:
Omfattende rehabilitering der borettslaget har skiftet/rehabilitert tak, samtlige vinduer i leiligheter, takrenner, piper og foretatt utbedringer på mindre deler av fasaden. Låneopptak for prosjektet er beregnet inn i nåværende felleskostnader og dagens fellesgjeld.

OPAK utarbeidet for styret i 2022 en tilstandsrapport for borettslagets bygningsmasse. Med rapporten fulgte en vedlikeholdsplan for perioden 2022–2032. Styret følger opp denne planen. I tråd med planen ble det på ekstraordinær generalforsamling i 2023, vedtatt utskifting av tak og vinduer i våre to hovedbygninger. Utskiftingen av vinduer og takplater skjedde i første halvår i 2024. Arbeidene ble utført med Oslo Entreprenørbedrift som totalentreprenør og med OPAK som borettslagets byggherrerepresentant.

I forbindelse med utskifting av tak, ble også takrenner, taknedløp samt varmekabler i takrenner og -nedløp skiftet ut. Takrennevarme på stallbygningen ble også byttet ut slik alle disse anleggene har samme standard og livslengde. Alle piper, både på stallbygningen og på de to bygårdene, ble helbeslått og fikk pipehatter slik at de på best mulig måte skal tåle et våtere klima. Dette vil hindre at det regner ned i pipene og gjør at pipene holder lenger.

Utover det store arbeidet med tak og vinduer, har styret fulgt opp noen mindre pålegg som vi fikk da vi hadde el-tilsyn. Det er også byttet ut noen lamper i kjeller som hadde sluttet å virke og det har vært gjennomført noen arbeider på varmtvannsanlegg.

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

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

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

Trappeoppgang pusset opp i 2018.

Vedlikehold siden 2018, er hovedpunktene ifølge styreleder disse:
- Soilrør inkludert kloakkrør er skiftet ut.
- Det er installert avfuktingsanlegg i kjeller.
- Det er støpt nytt kjellergulv.
- Gammel muruss i kjeller er fjernet og erstattet med kalkslemming.
- Alt av treverk er i kjeller og på loft er kladd inn med gipsplater.
- Alt av pålagte brannverntiltak er gjennomført inkludert at brannvarslingsanlegg er direkte koblet opp mot brannvesenet.
- Dører til leilighetene er skiftet ut.
- Oppganger er pusset opp.
- Oppgangsdører er skiftet ut
- Felles takterrasser er pusset opp og flislagt. Det ble montert ny memran under flisene.
- Vinduer i leilighetene er skiftet ut til dagens vinduer med 3-lags isolerglass.
- Taktekking er skiftet.
- Takrennenedløp inkludert varmekabler i disse er skiftet ut.
- Det er kvartalsvise kontroller for skadedyr.
- Årlig sopp og fuktkontroll ved Mycoteam.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg

Annet:
Fuktutvikling i kjeller E-G. Det er økt fuktighet i kjeller i nedre gård. Det er blant annet oppdaget fuktighet i noen av takbjelkene. Styret kartlegger skadene i samarbeid med Mycoteam og OPAK. Målet med dette er å finne ut hva som kan og må gjøres for å utbedre forholdene i kjelleren. Det er viktig å utbedre de skadene som er og forhindre mer skade. Et første tiltak, noe som allerede er i ferd med å bli gjennomført, er en oppgradering og effektivisering av luftavfuktingsanlegget i kjelleren.

Styret vil holde beboerne orientert om det som skal skje av arbeider i kjelleren, når boder må gjøres tilgjengelig og så videre. Styret vil også holde beboerne orientert dersom arbeidene er så omfattende at det vil medføre økte felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling er p.t. ikke klar. Møtet er planlagt avholdt 17. juni.

Forretningsfører
Langseth Services AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 993 842,-pr. 31.12.2025

Borettslaget tok opp ett lån 29.05.2024 hos Dnb på kr. 20.000.000,-.
Pr. 31.12.2025, var selskapets lån i DNB på kr. 16.248.907,-
De 10 første årene er avdragsfrie.
Lånet er et annuitetslån og går over 30 år til 2054.

IN-ordning:
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning, med mulighet for inviduell nedbetaling en gang i året. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 8 943 875,-. Underskuddet skyldes i hovedsak prosjektet i 2024, skiftet/rehabilitert tak, samtlige vinduer i leiligheter, takrenner, piper og foretatt utbedringer på mindre deler av fasaden. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1 108 429,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad avholdes vanligvis vår og høst.

Se husordenregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90555466

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 509 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger meget fint til i Vika i skjermet bakgård. Reichweins gate og nærliggende området er opparbeidet med trær, lekeplass og hyggelige gangveier. Gaten oppleves som rolig og tilbaketrukket fra trafikkstøy.

Eiendommen ligger i et svært attraktivt boligområde i Vika, med gangavstand til alt av fasiliteter innen få minutters gangavstand. Her finner man alt av matbutikker, parker, museer, treningssentre, skoler og restauranter. Det er også kort gangavstand til gode rekreasjonsmuligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Kiwi, Bunnpris og Joker. Vika Terrasse er like ved, nyoppusset og bilfritt byrom med blant annet kino, museum, kafeer, klesbutikker og restauranter. Kort vei til Bygdøy allé med et spennende utvalg av motebutikker, interiørbutikker, spesialbutikker, restauranter og barer. Få minutter (4-500 meter) til Aker Brygge og Tjuvholmen. 500 meter til Slottsparken som videre tar deg nedover Karl Johans gate eller over parken til

Hegdehaugsveien/Bogstadveien - som er Oslos møteplass for shopping, servering og underholdning, samt øvrige handlegater i sentrum.

Skoletilhørighet til Ruseløkka skole (1.-10. trinn). Barnehager i nærheten er blant annet Ruseløkka Barnehage (1- 6 år) og Ankerhagen Barnehage (1-6 år). Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

God offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste holdeplass for trikk er Ruseløkka og ligger ca. 2 minutters gange (200 meter) fra boligen. Nærmeste bussholdeplass (Observatoriegata) ligger 150 meter gange fra leiligheten med busslinje 21. Ellers 3 minutter gange til Solli med buss nr. 30 og 31. Fra Solli kan man også ta trikk nr. 12, 13 og 15. Nationaltheatret (ca. 5 min) er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjer og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Kun 3 minutter til Flytoget.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av boligbebyggelse, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for skifte vinduer og legge om tak datert 12.12.2024.

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.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1895 for våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger byggemeldt tegning fra innvendig forandringer og bad i 1.-4. etasje og loft, datert 16.03.1981. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: 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. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsplan: S-2250. Endret reguleringsplan for Lassons gate - Hansteens gate mellom Lassons gate og Reichweins gate og for Ruseløkkveien mellom Cort Adelers gate og Observatorie gata. Omregulering fra trafikkområde til friområde - lek. S-2250 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kommuneplanen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven, men kan ses på kommunen hjemmesider eller oversendes av megler om ønskelig.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Reichweins gate 1 G. Saken gjelder utskifting av vindu. Tillatelse gitt 28.11.2025. Saksnummer 202512694. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512694

Hansteens gate 21. Saken gjelder mulig usikret takstein i nabogård. Saksnummer 202505113. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202505113

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

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

Bere enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseier og ingen andelseier kan eie mer enn én andel.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 938,-
Grunnpakke Leilighet/tomt*** kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Langseth Services AS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Langseth Services AS kr. 4 990,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 453,- 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 3. mai 2026

Megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Megler 2
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Reichweins gate 1F

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min 🚶 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	7 min 🚗 2.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Vika videregående skole		5 min 🚶

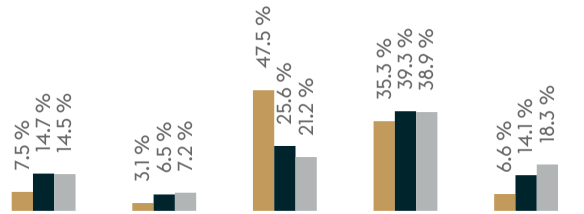
Offentlig transport

Observatoriegata	Linje 21	1 min 🚶 0.1 km
Ruseløkka	Linje 12	4 min 🚶 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 🚶 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 3.8 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (0-5 år)	38 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år)	66 barn	4 min 🚶 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0...	21 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 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	1 min
Trafotaket streetbasketanlegg	1 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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

REICHWEINS GATE 1 F, 0254 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 296 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	01/04/2026
Utskriftsdato:	09/04/2026
Oppdragsnummer:	99226
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms andelsleilighet i klassisk bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard

Leilighet med normal/eldre standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendige gulv – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 60 000 – 120 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Elianne Kemble-Clarkson
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Elianne Kemble-Clarkson, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 296
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	512.1 m²
Adresse:	Reichweins gate 1 F, 0254 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Reichweinsgate 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	946991619
Eier:	Elianne Kemble-Clarkson, Ole Magnus Arnessen Kikut og Harald Salater
Andelsnummer:	4

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	31/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1895

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	112	0	0	0
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	112	10	0	0
Sum BRA:	122			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Peisestue, To soverom, Entré/gang		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i borettslaget.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Profilerte entrédører. Glassfelt over dørene.

Tilstandsvurdering: Entrédørene er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Tofløyet profilerte dører mellom stuer. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører tar i karmer. Dørene har behov for justeringer. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue og ca. 20 mm i minste soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i stue og ca. 20 mm i minste soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entré.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 110 mm i entrè. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i peisestue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert under kummen i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil fra kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte fra badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk fra badet. Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra kjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet mangler dette fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2016.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i det store soverommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser på kjøkkenet, gulvbord i det lille soverommet og trestavs parkett for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser på kjøkkenet. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert knirk og bevegelse ved normal gange i enkelte områder. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt generelt slitte overflater.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entré.	
Tilstandsvurdering:	Store områder med sprukket fliser. Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget i entréen. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Det er gitt TG 3 da det bør påregnes å utbedre forholdet. Forholdet må sees i sammenheng med "etasjeskiller".	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-	

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Stukkatur i stuer. Rosett i soverom og stuer.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte områder med heksesot og mindre sprekkdannelser.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i det store soverommet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 12.09.2000 er fremvist for følgende arbeider: Arbeide i forbindelse med badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse mangler.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2000. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert motfall i mindre områder og svakt fall mot sluk på gulvet for øvrig i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og slukløsningen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Innfliset badekar med dusj, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da det var åpent til veggkonstruksjonen under kummen på kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elianne Kemble-Clarkson	9578-5999-4-1803180	2026-04-21 18:33:50
Ole Magnus Arnessen Kikut	9578-5990-4-3290297	2026-04-21 15:56:48
Jan Erik Salater	9578-5993-4-3198466	2026-04-21 16:45:17

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Reichweins gate 1F, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Harald Salater, Ole Magnus Arnessen Kikut, Elianne Kemble-Clarkson, Jan Erik Salater

Fullmektige
Jan Erik Salater for Harald Salater

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tone Arnessen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: vet ikke

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0125/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan Erik Salater	**2026-04-21**	**Ole Magnus Arnessen Kikut**	**2026-04-21**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Jan Erik Salater		Ole Magnus Arnessen Kikut	

Navn	Dato
Elianne Kemble-Clarkson	**2026-04-21**
Identifikasjon	
Elianne Kemble-Clarkson	

Signicat

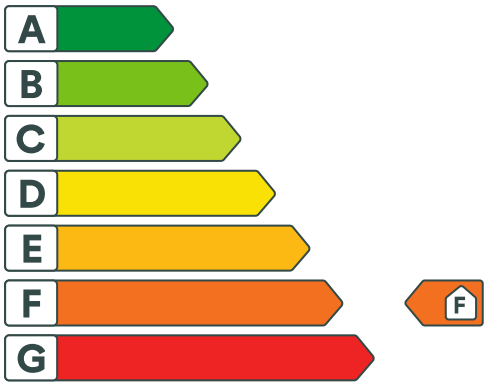
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Reichweins gate 1F, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287780**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80489951**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **296**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **268,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **268,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 121 kWh**



Reichweins gate 1F, 0254 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Reichweins gate 1F, 0254 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Langseth Services AS
Tlf: 22625400, forvaltning@lgas.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 09.04.26

Boligopplysninger

Andel	4
Boligselskap	REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
Adresse	Reichweins gate 1 F, 0254 OSLO
Eier(e)	Ole Magnus Arnessen Kikut, Harald Salater, Elianne Kemble-Clarkson

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Andel renter felleslån	4 911	4 911	4 911	4 911	4 911	4 911
Felleskostnader	6 489	6 489	6 489	6 489	6 489	6 489
Internett	399	399	399	399	399	399
Total	11 799	11 799	11 799	11 799	11 799	11 799

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

I felleskostnader inngår varmtvann.

Selskapets totale gjeld

Pr. 31.12.2025, var selskapets lån i DNB på kr. 16.248.907,-

Selskap og eiendom

Selskap	REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG (orgnr. 946991619)
Antall enheter	28
Styrets e-post	reichweinsgate1@styremail.net
Styreleder	Stig Magne Rogstad (Tlf: 90506380)
Forsikring	Gjensidige (Polise 90555466)
Gnr/Bnr	209/296
Dyrehold	Tillatt, se husordensreglene.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding for 2025

Gjeld	kr 993 842,00	**Andre inntekter**	kr 2 016,00
Formue	kr 0,00	**Utgifter**	kr 57 494,00

Merknader

Borettslaget tok opp ett lån 29.05.2024 hos Dnb på kr. 20.000.000,-. Hvor de 10 første årene er avdragsfrie. Dette er ett IN-lån med mulighet for inviduell nedbetaling en gang i året. Lånet er et annuitetslån og går over 30 år til 2054. Eiendomsskatt utfaktureres i tillegg til felleskostnader.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 725,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 990,- inkl mva

Generalforsamling

Reichweinsgate 1 Borettslag

2025



Tirsdag 17.06.2025 kl. 18.00

Avholdes i Tullinsgt. 2, hos forretningsfører,

Styreleder: Stig Rogstad

ÅRSRAPPORT 2024

Reichweinsgate 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025, Reichweinsgate 1

Det vedlegges årsrapport med bla. Regnskap m/noter og årsberetning 2024

Dato for årsmøte er: Tirsdag 17.06.25 kl. 18.00 hos forretningsfører:

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullinsgate 2, 0130 Oslo, 3 etasje

INNHOLD

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisjonsberetningen

Innkomne forslag

Valg av styre

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinært generalforsamling Reichweinsgate 1 Borettslag, avholdes den 17.06.2025 kl. 18.00, hos forretningsfører Tullins gate 2, 0130 Oslo, 3 etg.

Til behandling foreligger følgende saker:

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

2. **STYRETS ÅRSBERETNING**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**
   - A) Regnskapet 2024
   - B) Disponering av resultat
   - C) Budsjett 2025
   - D) Revisjonsberetningen 2024

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

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

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

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

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

Navn: .....

Andelsnummer.: .....

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

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

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

FULLMAKT

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

Oslo, den .... /.....- 2025

.....
(Andelseiers underskrift)

S&J
Eiendomsforvaltning

Forretningsførers oppgaver:

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

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

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

Årsberetning 2024

Borettslaget Reichweinsgate 1
Organisasjonsnummer 946 991 619

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Styrets leder	Stig Magne Rogstad
Styremedlem	Ida Sletsjøe
Styremedlem	Anders Mækelæ
Vara	Carl-Henrik Thorsen
Vara	Fredrik Kolstad

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Borettslaget består av 28 andeler som benyttes til boligformål.

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 44BX6-RWUIY-4NZL4-D9X1A-UALHJ-8S49C

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

OPAK utarbeidet for styret i 2022 en tilstandsrapport for borettslagets bygningsmasse. Med rapporten fulgte en vedlikeholdsplan for perioden 2022-2032. Styret følger opp denne planen. I tråd med planen ble det på ekstraordinær generalforsamling i 2023, vedtatt utskifting av tak og vinduer i våre to hovedbygninger. Utskiftingen av vinder og takplater skjedde i første halvår i 2024. Arbeidene ble utført med Oslo Entreprenørbedrift som totalentreprenør og med OPAK som borettslagets byggherrerepresentant.

I forbindelse med utskifting av tak, ble også takrenner, taknedløp samt varmekabler i takrenner og -nedløp skiftet ut. Takrennevarme på stallbygningen ble også byttet ut slik alle disse anleggene har samme standard og livslengde. Alle piper, både på stallbygningen og på de to bygårdene, ble helbeslått og fikk pipehatter slik at de på best mulig måte skal tåle et våtere klima. Kort sagt: Dette vil hindre at det regner ned i pipene og gjør at pipene holder lenger.

Utover det store arbeidet med tak og vinduer, har styret fulgt opp noen mindre pålegg som vi fikk da vi hadde el-tilsyn. Det er også byttet ut noen lamper i kjeller som hadde sluttet å virke og det har vært gjennomført noen arbeider på varmtvannsanlegg.

For å holde kontroll og føre tilsyn med fukt- og muggsoppvekst på loft og i kjellere, gjennomfører Mycoteam årlige kontroller. Styret følger opp rapportene fra Mycoteam.

5. HMS

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

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

Styret følger opp de HMS-tiltak som borettslaget er pålagt gjennom internkontrollforskriften.

6. FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 90555466.

Penneo Dokumentnøkkel: 44BX6-RWUIY-4NZL4-D9X1A-UALHJ-8S49C

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

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ingen ansatte vaktmester. Styret utfører vaktmesteroppgaver.
Renhold i oppgangene samt matteservice utføres av Rent Bord AS.
Renhold av avfallscontainere gjøres kvartalsvis av Ren Dunk AS

8. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget har bredbånd (fiber) levert av GlobalConnect. Avtalenummer 150156. Borettslaget betaler for tilknytningen til leverandørens fibernett. Borettslaget eier selv sitt eget fibernett og kan velge en annen leverandør dersom andre aktører kan tilby tilknytning til deres nett. Per i dag er det bare GlobalConnect som lever fiberbredbånd i vårt område.

Siden det kun er selve nett-tilgangen som bekostes gjennom fellesutgiftene, må hver enkelt andelseier inngå egen avtale med GlobalConnect.

Borettslaget har ingen noen avtale om leveranse av TV-signaler. Avtale(r) om TV (IPTV) eller strømmetjenester inngås etter eget valg av beboer.

9. BRANNVERN

Styret arbeider aktivt med brannvern. Gården er brannsikret på en god måte i tråd med alle de pålegg og anbefalinger som påligger en bygningsmasse fra 1880-årene. Alle tiltak som borettslaget ble pålagt i forbindelse med brannverntilsyn er fulgt opp og lukket. Borettslaget har et eget brannvarslingsanlegg med brann- og røykdetektorer i alle leiligheter og i alle fellesarealer. Nederst i hver oppgang er det dessuten plassert manuelle brannmeldere.

Brannvarslingsanlegget er direktekoblet til 110-sentralen. Det gjennomføres en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Kontrollen gjennomføres av Firesafe.

Oppkobling til 110-sentralen er ikke et krav fra myndighetenes side, men er gjort på grunn av de brannutfordringene som er knyttet til 1880-tallets mursteinsgårder. Det er blant annet ikke brannskiller mellom leilighetene. Det gjør at en brann kan spre seg svært raskt. Respekter derfor alltid brannalarmen.

Dokumentnøkkel: 448X6-RWUY-4NZL4-D9X1A-UALHJ-8S49C

Når brannalarm er utløst, skal alle beboere komme seg ut så fort som mulig og samles på Trafotaket (ballplassen). Alle venter på evakueringsstedet til brannvesenet sier at det er trygt å gå inn igjen.

Styret har utarbeidet et brannvernskriv. Beboere bes sette seg inn i dette. Brannmeldere i leilighetene er tidsforsinket i fire minutter. Det vil si at det går fire minutter før brannalarmen går i alle leiligheter (etter at alarm er utløst i én leilighet) og brannvesenet varsles. De fire minuttene er for at man skal ha en mulighet for å stoppe brannvarsling dersom man for eksempel har vært uheldig å svi mat på komfyren.

Tilbakestilling av alarm skjer på brannsentral i 1. etasje i oppgang B. Hvordan man tilbakestiller, står det oppslag om på selve brannsentralen. Lurt å ta en titt på denne før den dagen man har svidd noe på plata.

Etter at brannalarm er utløst i hele bygningen, er det ingen andre enn brannvesenet som skal tilbakestille brannalarmen.

Om man utløser en falsk alarm som følge av uforsiktighet, brent mat eller lignende og ikke sørger for å tilbakestille alarm innen fire minutter, vil borettslaget viderefakturere brannvesenets gebyr for falsk utrykning. Gebyret er for tiden på kr. 1185,- + MVA.

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

10. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fem styremøter i 2024. I tillegg har styret hatt tett oppfølging av oppussingsarbeidet med blant annet ukentlige møter Oslo Entreprenørbedrift og OPAK for å sikre en god gjennomføring av prosjektet.

Styret og styrets leder har løpende gjennom året hatt kontakt med andelseiere ved behov. Alle mottatte henvendelser er håndtert og besvart.

11. DUGNAD OG VELFERD

Det ble avholdt én dugnad i 2024. Kun dugnad på høsten på grunn av stillasene som var her på våren i forbindelse med arbeidet med tak og vinduer.

12. SØPPEL

Det er kildesortering for alle beboere i Oslo kommune. Det oppfordres til at alle i borettslaget følger opp dette.

Penneo Dokumentnøkkel: 445X6-RWUIY-4NZL4-D9X1A-UALHJ-8S49C

Styret minner om at det ikke er anledning til å oppbevare møbler, bildekk, gamle TV-er og andre gjenstander i fellesarealene. Det som oppbevares i fellesarealer blir ansett som søppel og blir kastet i forbindelse med dugnad.

13. UTLEIE

Utleie skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene.

14. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr. 8 943 875,- for inntektsåret 2024 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Oslo, 22.05. 2025
Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Rogstad	Ida Sletsjøe	Anders Lim Mækelæ
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Signert Dokumentnøkkel: 4EX6-RWJW-4NZL4-D9X1A-IALHJ-8S4NC

PENNEO

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

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

Sletsjøe, Ida
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3461125
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-05-22 18:26:03 UTC

Rogstad, Stig Magne
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-350974
IP: 85.252.xxx.xxx
2025-05-22 22:41:55 UTC

Mækelæ, Anders Lim
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-541006
IP: 195.1.xxx.xxx
2025-05-23 06:18:08 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 44BX6-RWUIY-4NZL4-D9X1A-UALHJ-8S49C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET for 2024

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**156 315**	**-100 152**	**156 315**	**569 813**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 943 875	149 195	45 064	17 894
Tillegg for nye langsiktige lån	15	18 318 481	9 050 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-8 961 107	-8 942 728	-228 243	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**413 498**	**256 467**	**-183 179**	**17 894**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**569 813**	**156 315**	**-26 864**	**587 707**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 237 321	285 414
Kortsiktig gjeld	-667 508	-129 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	569 813	156 315

Penneo Dokumentnøkkel: EJCFW-M2XJM-BFIWA-IJ7913-N7GF4-M4O7G

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 843 976	1 951 617	2 439 520	1 371 559
Andre inntekter Eiendomskatt	2	0	0	0	0
Annen Driftsinntekt nøkkler	2	3 480	4 400	0	
Andel rente felleslån	2	577 547	0	0	1 090 535
Ekstraordinær nedbet. IN-lån	2	1 779 130	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 204 133**	**1 956 017**	**2 439 520**	**2 462 094**
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	8	0	-2	0	0
Personalkostnader Arb.g.avg.	3	-17 625	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Annen oppg.pliktig godtgjørelse	4	-60 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 519	-12 746	-13 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-81 330	-63 291	-66 500	-75 000
Andre honorarer	6	-572 541	-237 034	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-10 596 336	-153 326	-246 500	-200 000
Forsikringer		-236 050	-210 613	-215 000	-223 000
Kommunale avgifter	8	-426 326	-362 877	-417 891	-496 000
Energi/fyring		-140 949	-138 331	-179 915	-143 000
Golbal Connect bredbånd		-15 928	-26 556	-28 500	-28 500
Porto		-980	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-68 657	-77 741	-87 036	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 295 241**	**-1 356 682**	**-1 379 007**	**-1 353 665**
DRIFTSRESULTAT		**-8 091 108**	**599 335**	**1 060 513**	**1 108 429**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	118 380	20 874	0	0
Finanskostnader	11	-971 147	-471 014	-1 015 449	-1 090 535
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-852 768**	**-450 140**	**-1 015 449**	**-1 090 535**
ÅRSRESULTAT		**-8 943 875**	**149 195**	**45 064**	**17 894**

Penneo Dokumentnøkkel: EJCFW-M2XJM-BFIWA-J7913-N7GF4-M407G

REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 19	9 290 318	9 290 318
Tomt	19	1 163 621	1 163 621
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 453 939**	**10 453 939**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		32 816	9 226
Kortsiktige fordringer	13	69 412	56 340
OBOS-banken		0	5
DnB driftskonto		38 972	219 843
DnB Sparekonto		1 096 121	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 237 321**	**285 414**
SUM EIENDELER		**11 691 260**	**10 739 354**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 01.01	14	-1 421 054	-1 570 248
Resultat pr 31.12	14	-8 943 875	149 195
SUM EGENKAPITAL		**-10 362 229**	**-1 418 353**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 318 481	8 961 107
Borettsinnskudd	16	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 385 981**	**12 028 607**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 874	36 114
Leverandørgjeld		515 843	36 230
Skyldig forskuddstrekk	17	0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	0	0
Påløpte renter	18	92 318	44 523
Annen kortsiktig gjeld	18	793	650
Avsetning strømkostnad	18	16 681	11 584
SUM KORTSIKTIG GJELD		**667 508**	**129 100**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 691 260**	**10 739 352**
Pantstillelse	19	24 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Penneo Dokumentnøkkel: EICTW-M2XJM-BRNWA-IJ7I3-NZGF4-M4J7G

Oslo, .../.... - 2025
Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Magne Rogstad Styreleder	Anders Mækæle Styremedlem	Ida Sletsjøe Styremedlem

Fellmeo Dokumentnøkkel: EXCTV-N3XUM-EFIWA-J7Y13-N7GF4-NH07G

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 843 976
Eiendomsskatt viderefaktureres den enkelte andelseier	0
Annen driftsinntekt salg av nøkkler	3 480
Andel rente felleslån	577 547
Ekstraordinær nedbet. IN-lån	1 779 130
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 204 133**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**17 625**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Utbetalt 2024	65 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	60 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**125 000**

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Kostnadsført lovpålagt revisjon	**13 519**

Tenvo Dokumentnøkkel: EJCFM-NZXJM-ITFIWA-JT913-N7GF4-MHJT6

NOTE: 6
ANDRE HONORARER

Honorar for øk. og juridisk bistand	14 438
Andre honorarer	558 103
SUM KONSULENTHONORAR	**572 541**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rep. Vedlikehold bygninger	10 349 275
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**10 349 275**
Drift/vedlikehold uteområde, container, rotte og mus,dugnad mm	30 422
Drift/vedlikehold VVS	43 434
Drift/vedlikehold Elektrisk	64 794
Drift/vedlikehold brannsikring	108 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**10 596 336**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseiernes innbetalinger	0
Øvrige komm avgifter	426 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**426 326**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	57 158
Bank- og kortgebyr	6 621
Egenandel Forsikring	0
Bevertning generalforsamling og dugnad mm	0
Div. andre kostnader	4 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**68 657**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Utbytte Gjensidige	22 259
Renteinntekt bank	96 121
SUM FINANSINNTEKTER	**118 380**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter DnB 1636.82.82662	789 329
Renter DnB utgått lån	181 818
SUM FINANSKOSTNADER	**971 147**

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lettstyrt.no	2 520
Pelias skadedyr	5 014
Global Connect	2 038
Gjensidige	40 556
AddSecurity	2 640
Mycoteam	16 644
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**69 412**

Posten "Kortsiktige fordringer" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2024, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2025.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DnB 1636.82.82662 Nytt fra 06.05.24
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.2024 var 5,95% p.a.

Opprinnelig lån	20 000 000	
Nedbetalt tidligere år	0	
Nedbetalt i år	1 681 519	
Saldo lån per 31.12		**18 318 481**

DnB 1636.73.29797 Utgått fra 30.05.2024
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 30.06.2023 var 5,509% p.a.

Opprinnelig lån	9 050 000	
Nedbetalt tidligere år	88 893	
Nedbetalt i år	8 961 107	
Saldo lån 31.12		**0**

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 31.12	**18 318 481**

Fellesg Dokumentnøkkel: EVCFW-M2XM-BTMWA-J7913-N7GF4-M4O7G

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt strømkostnad betalt i 2024	16 681
Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12	92 318
Gjeld til forretningsfører	793
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**109 792**

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

Borettsinnskudd fra 1998 og 2012 med	4 574 600
Sikkerhet for pantelån	20 000 000
TOTALT	**24 574 600**

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

Fanneo Dokumentnøkkel: EICFW-M2XJM-BFIWA-J7913-N7GF4-M4O7G

PENNEO

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

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

Sletsjøe, Ida
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3461125
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-05-22 18:24:21 UTC

Rogstad, Stig Magne
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-350974
IP: 85.252.xxx.xxx
2025-05-22 22:45:37 UTC

Mækelæ, Anders Lim
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-541006
IP: 195.1.xxx.xxx
2025-05-23 06:06:42 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: EJCFW-M2XJM-BFIWA-J7913-N7GF4-M407G

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Borettslaget Reichweins gate 1

Revisjonsberetningen vedlegges protokollen.

Da vi ikke har mottatt denne i tide, for utsending av års-mappen.

FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE

I BORETTSLAGET

5. FORSLAG FRA STYRET I BORETTSLAGET

Forslag fra styret:

Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag ønsker å ha med denne orienteringssaken på generalforsamlingen 17. juni. Ber om at denne settes opp på dagsorden.

Fuktutvikling i kjeller E-G

Det er økt fuktighet i kjeller i nedre gård. Det er blant annet oppdaget fuktighet i noen av takbjelkene. Styret kartlegger skadene i samarbeid med Mycoteam og OPAK. Målet med dette er å finne ut hva som kan og må gjøres for å utbedre forholdene i kjelleren. Det er viktig å utbedre de skadene som er og forhindre mer skade. Et første tiltak, noe som allerede er i ferd med å bli gjennomført, er en oppgradering og effektivisering av luftavfuktingsanlegget i kjelleren.

Det er viktig med god sirkulasjon i kjellerarealene. I den forbindelse oppfordres alle til å rydde opp i egen bod. Flytte alt opp fra tak og vegger – gjelder ikke minst det som kan mugne og råtne. Det vil blant annet si alt av papp, tekstil eller treverk.

Styret vil holde beboerne orientert om det som skal skje av arbeider i kjelleren, når boder må gjøres tilgjengelig og så videre. Styret vil også holde beboerne orientert dersom arbeidene er så omfattende at det vil medføre økte felleskostnader.

5. FORSLAG FRA ANDELSEIERE

Forslag fra andelseier: Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder: Stig Rogstad valgt til 2026
B) Valg av styremedlem: Ida Sletsjøe valgt til 2026
C) Valg av styremedlem: Anders Mækelæ på valg
D) Valg av varamedlem Carl-Henrik Thorsen valgt til 2026
E) Valg av varamedlem Fredrik Kolstad valgt til 2026

VEDTEKTER
FOR
REICHWEINS GATE 1 BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han

svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forholdene nevnt over overdras ved eierskifte.

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

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

Oslo, 23 November 2022

Alminnelige ordensregler for Reichweinsgate 1 borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTOKOLL

FRA

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Reichweinsgate 1

(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Reichweinsgate 1 borettslag, tirsdag 17.06.25, Kl. 18.00 hos forretningsfører, S & J Eiendomsforvaltning AS i Tullins gate 2, etasje 2 (kantinen).

Tilstede: ..3..... andelseiere, ..0..... fullmakt, altså totalt ..3..... stemmer til stede.
Forretningsfører var til stede ved Ulf Ower.

1. KONSTITUERING

A) Styreleder, Stig Rogstad, åpnet møtet, viste til den utsendte innkallingen og foreslo seg selv som møteleder.

Vedtak: enstemmig

B) Opptelling av fremmøtte og fullmakter: ..3..... møtte, og ..0..... fullmakter var representert.

Vedtak:

C) Valg av andelseier til å signere protokollen: Det ble foreslått at ..Ida + Fredrik..... skulle signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: enstemmig

D) Møteleder gikk igjennom innkallingen og agendaen og foreslo denne som godkjent.

Vedtak: enstemmig

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP 2024

A) Styrets årsrapport ble gjennomgått og det ble gitt mulighet å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret fortløpende.
Årsregnskapet for 2024 med noter ble gjennomgått og det gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret og forretningsfører fortløpende.

Vedtak: enstemmig

Styret forsalg til budsjett for 2025 ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommer med kommentarer, som bel besvart av styret fortløpende.

Vedtak: enstemmig

B) Styret foreslår at resultat, som ble ett underskudd stort kr 8 094 3875,- disponeres ved overførsel resultat/egenkapital.

Vedtak: enstemmig

3. GODTGJØRELSE

Styret foreslår at styrehonorar stort kr 65 000,-. Styret fordeler selv honoraret innad i styret.

Vedtak: enstemmig

4. FORSALG FRA STYRET

Fuktutvikling i kjeller E-G

~~**Vedtak:**~~ Informasjon

5. **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder Stig Rogstad på valg (gjenvalgt 2år i 2024)

Styremedlem Ida Sletsjøe Enstemmig ikke på valg sitter til 2026

Styremedlem Anders Mækelæ på valg sittet siden 2022 /enstemmig gjenvalgt

Varamedlem Fredrik Kolstad og Carl Henrik Thorsen /enstemmig gjenvalgt.

~~**Vedtak:**~~

Møtet ble deretter hevet klokken: 1905

Oslo, ~~17.05~~.2025 1706

Sign: Ida Sletsjøe

Sign:

Stig Rogstad



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

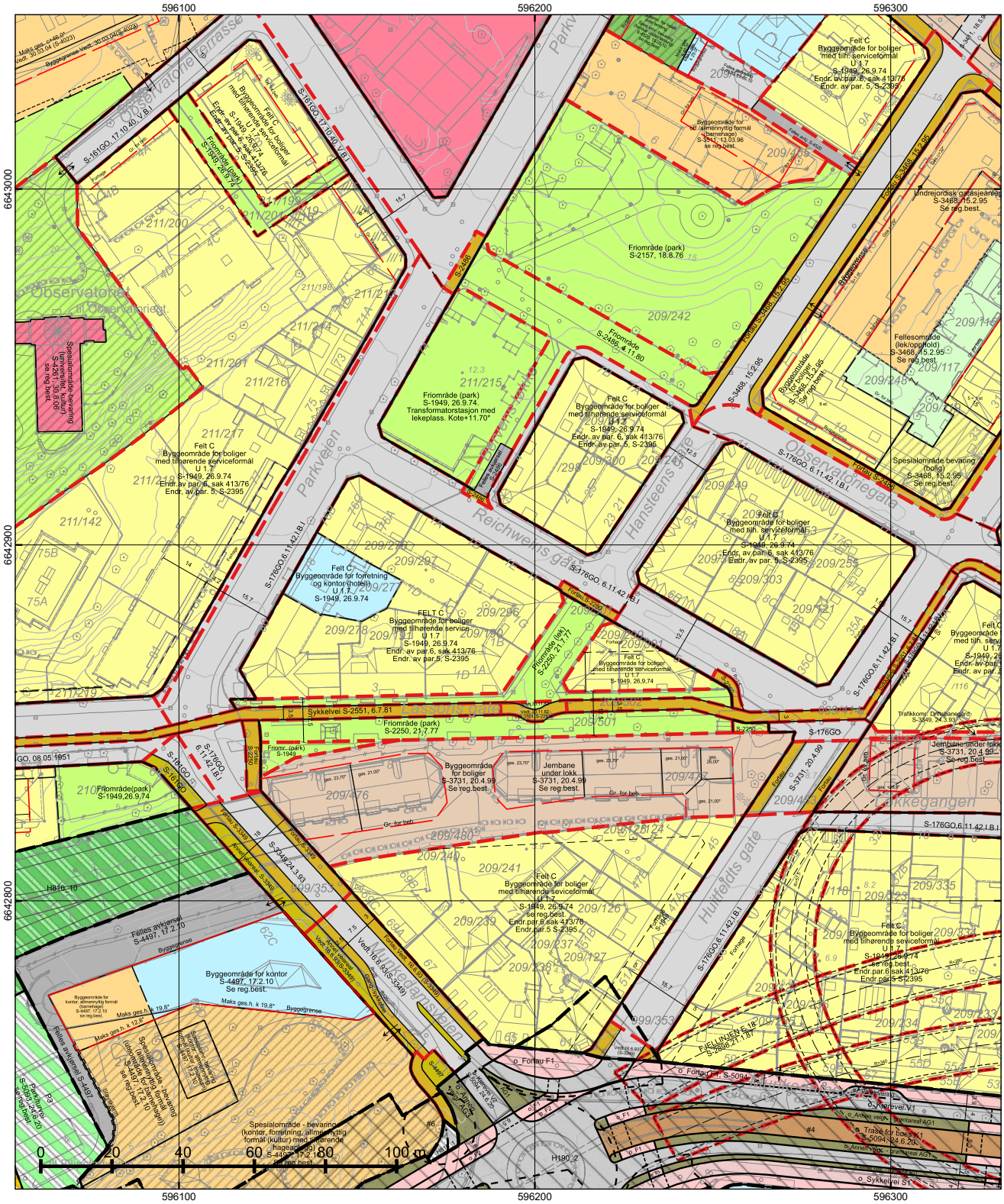
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

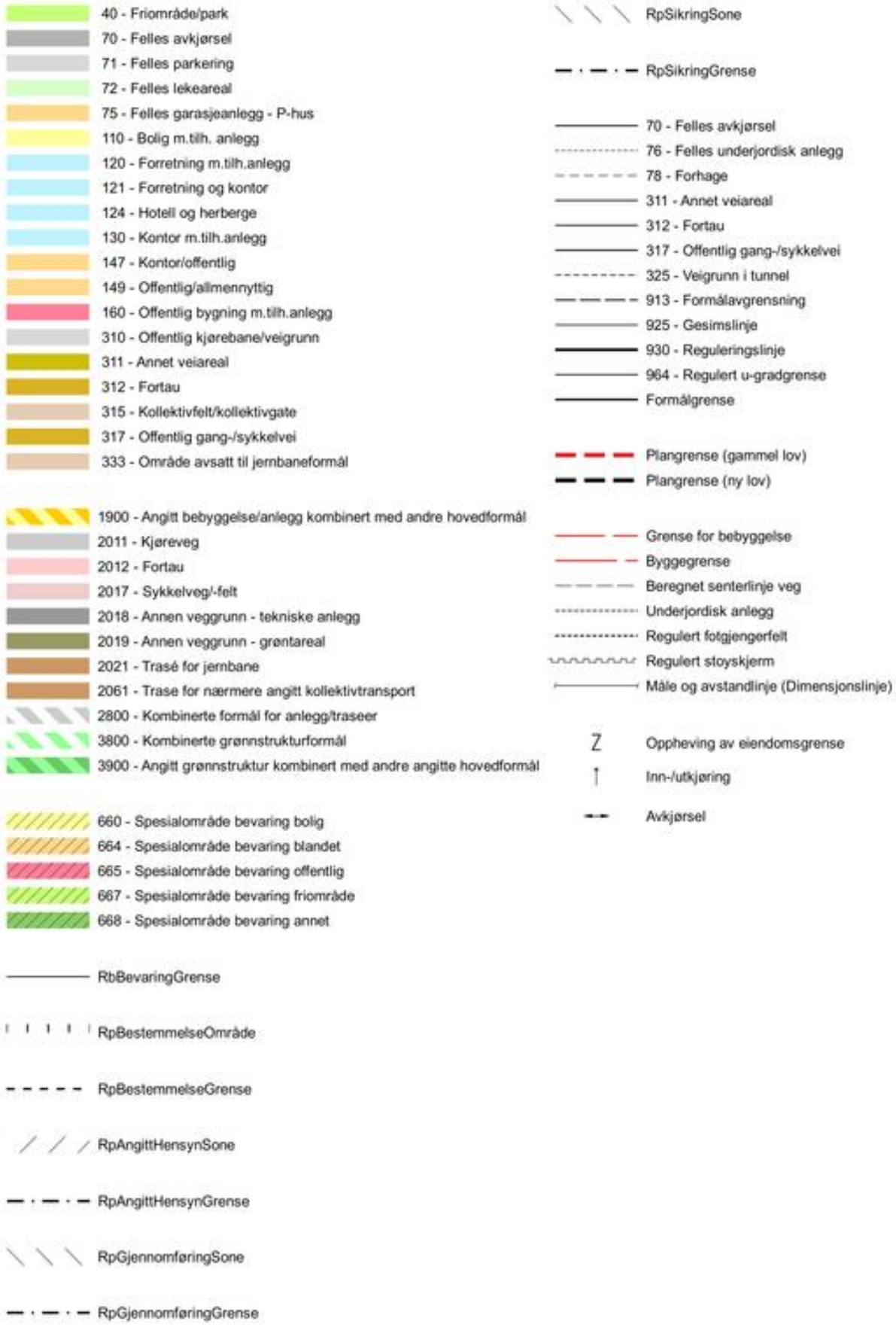
PlottID/Best.nr: 155574/ 86529928
Deres ref.:
Adresse: Reichweins gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/296

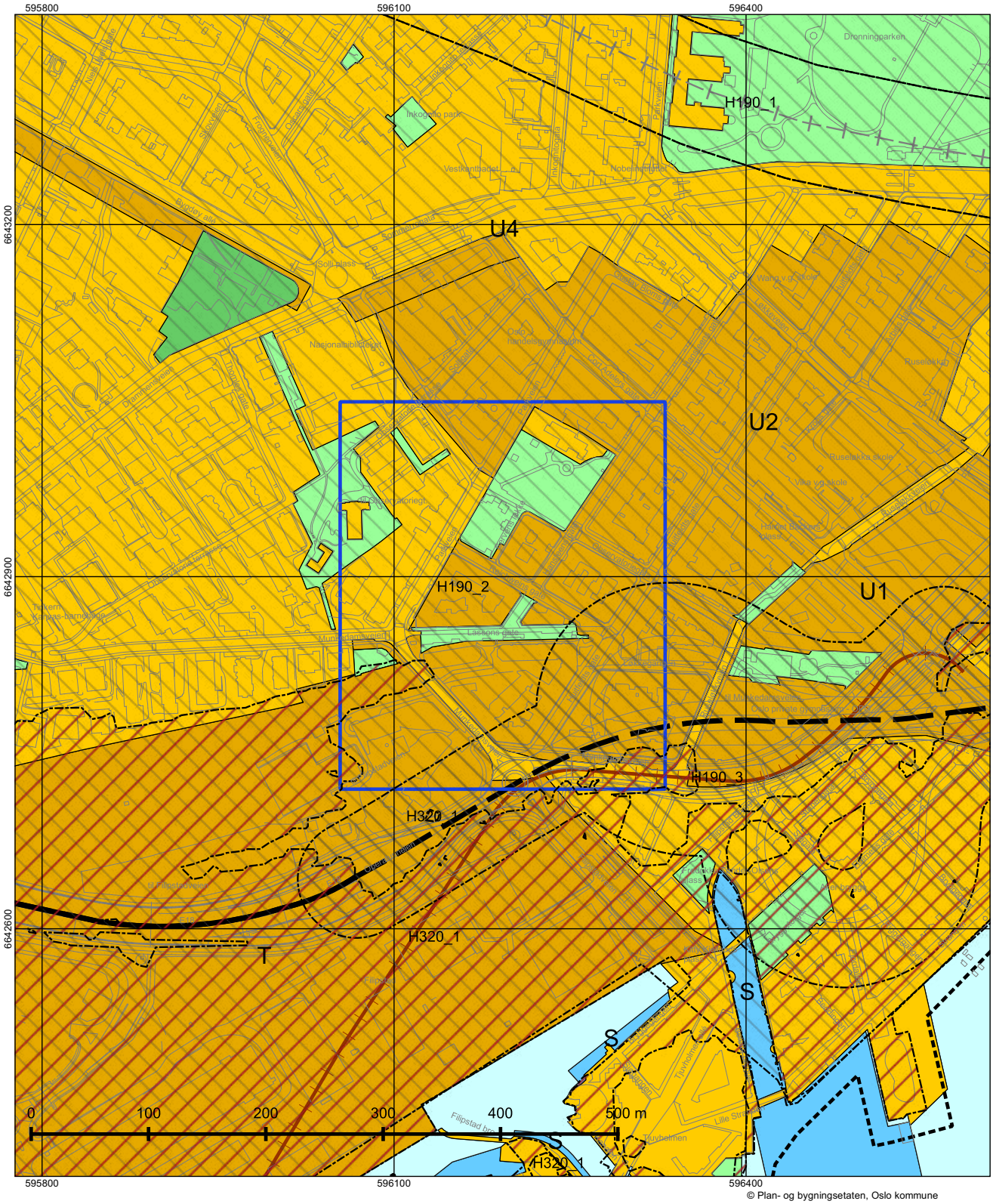
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6643000
6642900
6642800
Reichweins gate
Parkveien
Observatorie terrasse
Observatoriet
Hansteens gate
Huitfeldts gate
Fossumveien
Sykkelveien
Sykkegangen
Felt C
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Friområde (park)
S-2157, 18.8.76
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74
Transformatorstasjon med lekeplass. Kote+11.70*
Friområde
S-2486, 4.11.80
Byggeområde for kontor
S-4497, 17.2.10
Se reg.best
Byggeområde for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best
Byggeområde for forretning og kontor (hotell)
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for bil. allmennyttig formål (barnehage)
S-3341, 13.03.96
se reg.best
Undrejordisk garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Fellesområde (lek/opphold)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best
Spesialområde bevaring (bolig)
S-3465, 15.2.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
S-4261, 30.8.06
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) med tilhørende hagearbeid (park))
S-4497, 17.2.10
Se reg.best
Felles avkjørsel
S-4497, 17.2.10
Felles avkjørsel S-4497
Fortau S-4497
Fortau S-5094
Fortau S-2486
Fortau S-3468
Kjørevei V1
Trase for bc
S-5094, 24.6.20
Sykkelvei S1
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Jernbane
S-3731, 20.4.99
Trafikkområde Dalsbanegård
S-3849, 24.3.93
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best
Fellesområde
S-3468, 15.2.95
Se reg.best
Undrejordisk garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3468, 15.2.95
Se reg.best
Byggeområde for kontor, allmennyttig formål (barnehage)
S-4497, 17.2.10
se reg.best
Byggeområde for bil. allmennyttig formål (barnehage)
S-4497, 17.2.10
se reg.best
Byggeområde for kontor, allmennyttig formål (barnehage)
S-4497, 17.2.10
se reg.best
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) med tilhørende hagearbeid (park))
S-4497, 17.2.10
se reg.best
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) med tilhørende hagearbeid (bolig))
S-4497, 17.2.10
se reg.best
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) med tilhørende hagearbeid (bolig))
S-4497, 17.2.10
se reg.best
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74
Friområde (park)
S-2250, 21.7.77
Friområde (lek)
S-2250, 21.7.77
Friområde(park)
S-1949,26.9.74
Felles avkjørsel
S-4497, 17.2.10
S-161GO, 17.10.40, I.B.I
S-176GO, 6.11.42, I.B.I
S-176GO
S-161GO
Maks ges.h. k 19.8*
Maks ges.h. k 12.6*
Maks ges.h. k 19.8*
Byggegrense
Gr. for beb.
Fortau
Kjørevei
Vedt.16.6.83 (S-3340)
Vedt.10.6.20 (S-3340)
Vedt.16.6.83 (S-3340)
Vedt.10.6.20 (S-3340)
Vedt.10.6.20 (S-3340)
Vedt.16.6.83

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155574/86529928
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
REICHWEINS GATE 1F

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529928
9107480

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 296

Vi viser til bestilling av 20260407 for REICHWEINS GATE 1F.

GNR. 209 BNR. 296

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.05.1895.

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

509 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

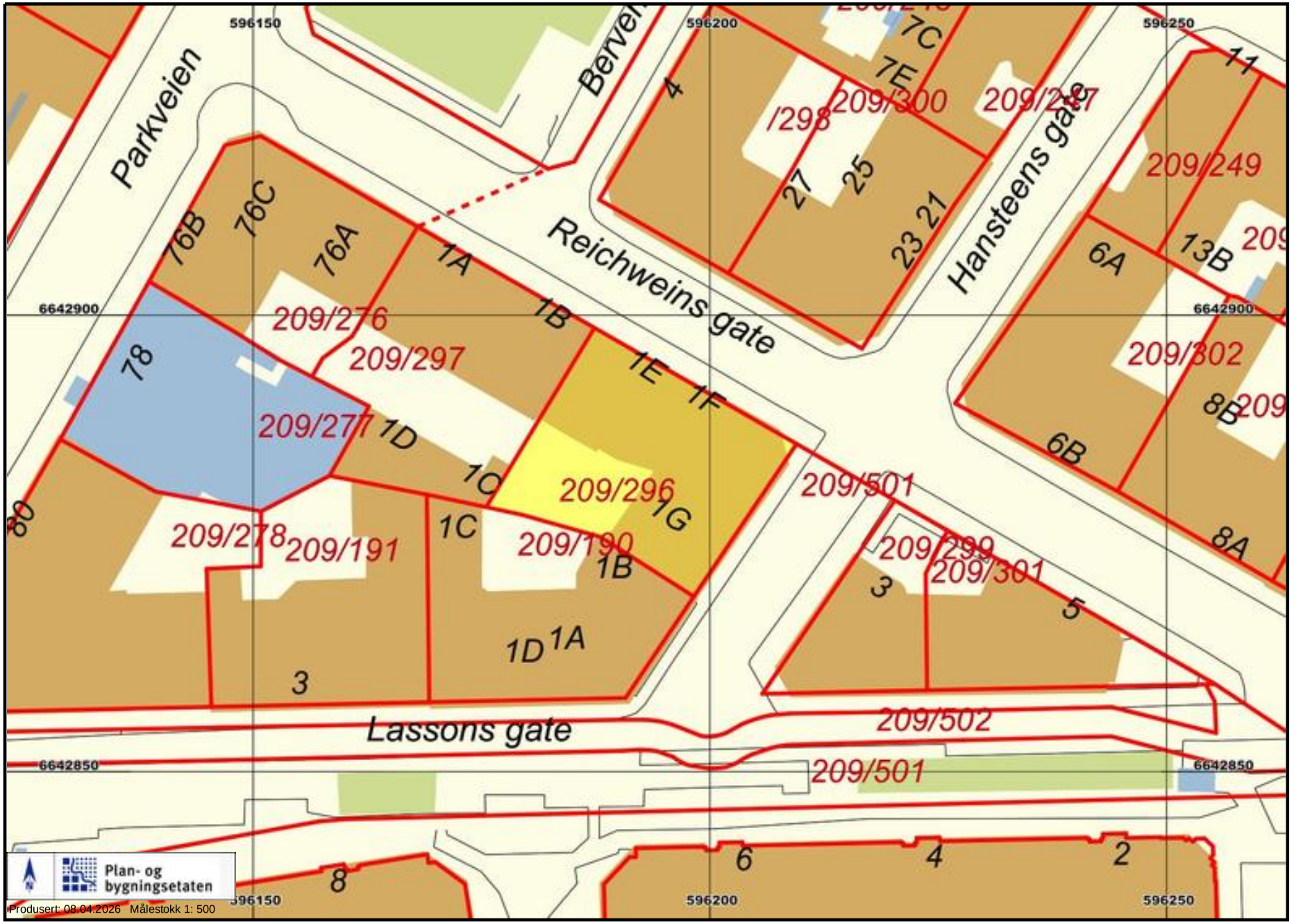
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Parkveien
Reichweins gate
Hansteens gate
Lassons gate
596150
596200
596250
6642900
6642850
209/276
209/297
209/277
209/278
209/191
209/296
209/190
209/501
209/502
209/298
209/300
209/299
209/301
209/249
209/302
78
80
76B
76C
76A
1A
1B
1C
1D
1E
1F
1G
7C
7E
4
27
25
23
21
6A
6B
8A
8B
13B
11
3
5
6
2
8
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2250

Endret reguleringsplan for Lassons gate - Hansteens gate mellom Lassons gate og Reichweins gate og for Ruseløkkveien mellom Cort Adelers gate og Observatorie gata. Omregulering fra trafikkområde til friområde - lek.

S-2250 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701383
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33182, V301182

Dokumentet består av 1 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-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:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 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:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 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".

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

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

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

Ferdigattest – Reichweins gate 1 E, F og G

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

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

Godkjente tegninger

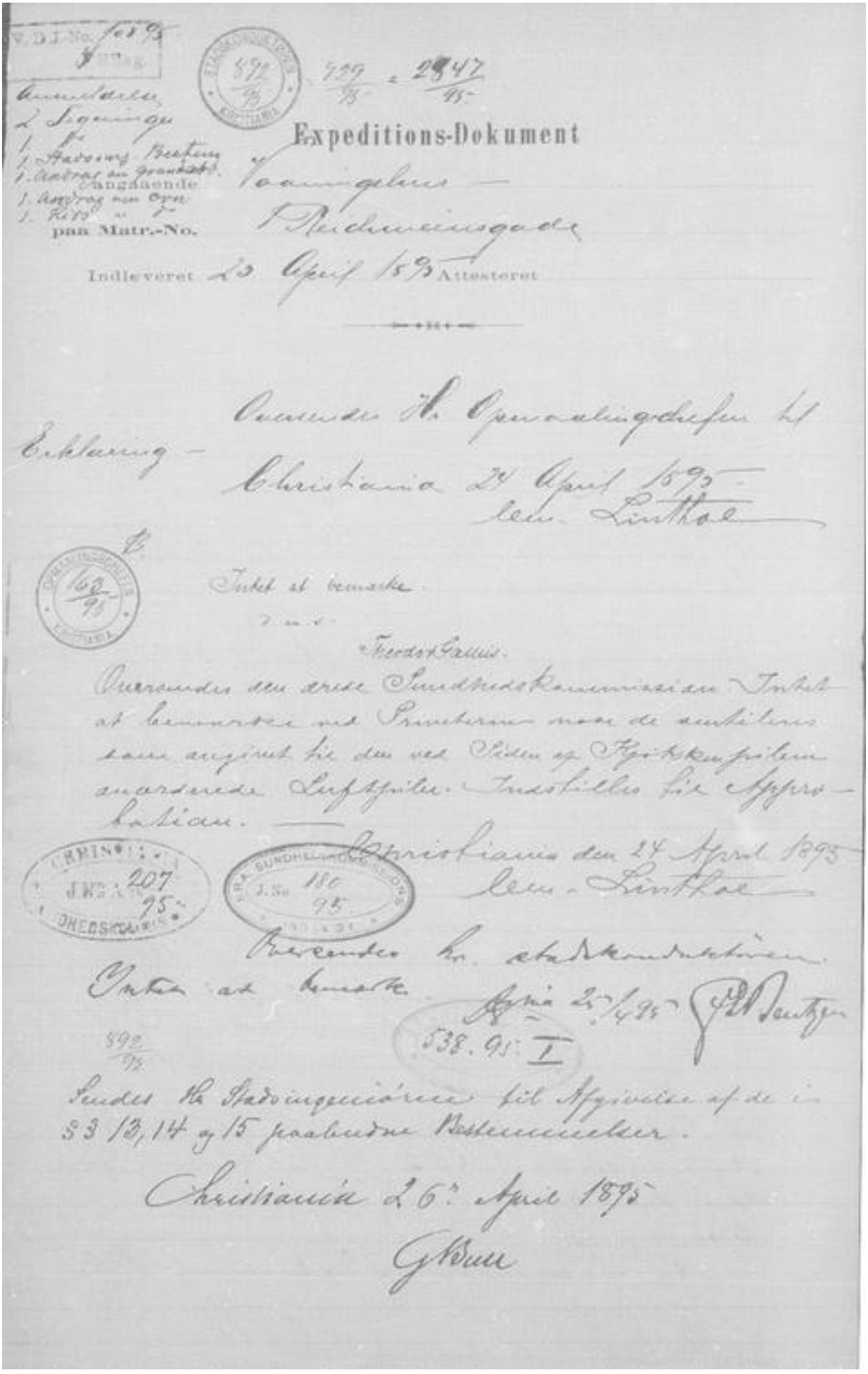
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453222			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	A3000	29.02.2024	1/16
Plan 1 etasje	A3110	29.02.2024	1/21
Plan 2-4 etasje	A3120	29.02.2024	1/22
Fasade Hansteens gate og Reichweins gate	A3310	29.02.2024	1/23
Fasade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

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



Expeditions-Dokument

Anmeldelse
Tilsigelse
Forelæg
Stadning Bestem
Andrag om Grundbl.
Angaaende
Andrag om Syn
Kjøb "
paa Matr.-No.

Indleveret 23 April 1895 Attesteret

Foranstaltes —

Rechnungsgade

Erklæring —

Overrendes Kr. Sundhedskommissionen til

Christiania 27 April 1895.

Lem Linstow

Tilbet at bemærke

Frederik Gruns.

Overrendes som ærede Sundhedskommission Tilbud at bemærke ved Siden af Kjøbekontrakten anvendte Luftspiler-Ventilation for Apparatus. —

Christiania den 27 April 1895

Lem - Linstow

Overrendes kr. Stadskondukteuren.

Ønskes at bemærke.

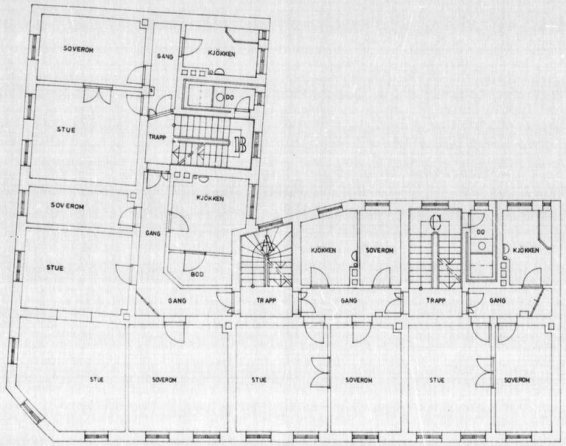
Kristiania 27/4 95 J. H. Deutzen

538. 95. I

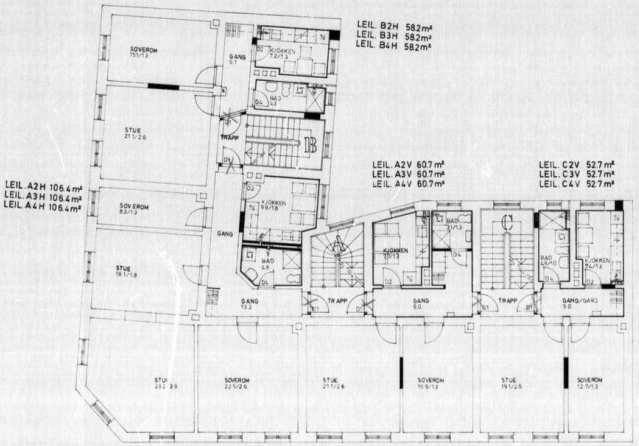
Sendes Kr. Stadsingeniørens Kontor til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 26 April 1895

G Blom



PLAN 2.-4. ETASJE



NY PLAN 2.-4. ETASJE

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning

A.3

DATO KORR

UTBEDRING AV **REICHWEINSGT. 1**

PLAN 2. ETASJE - 4. ETASJE — DATO: 16. 3. 1981

1:100 — NR: 46 **12**

ARK MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 946 991 619 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Reichweins gate 1F, 0254 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 3 050 630
Som sekundærbolig:	kr 10 786 614

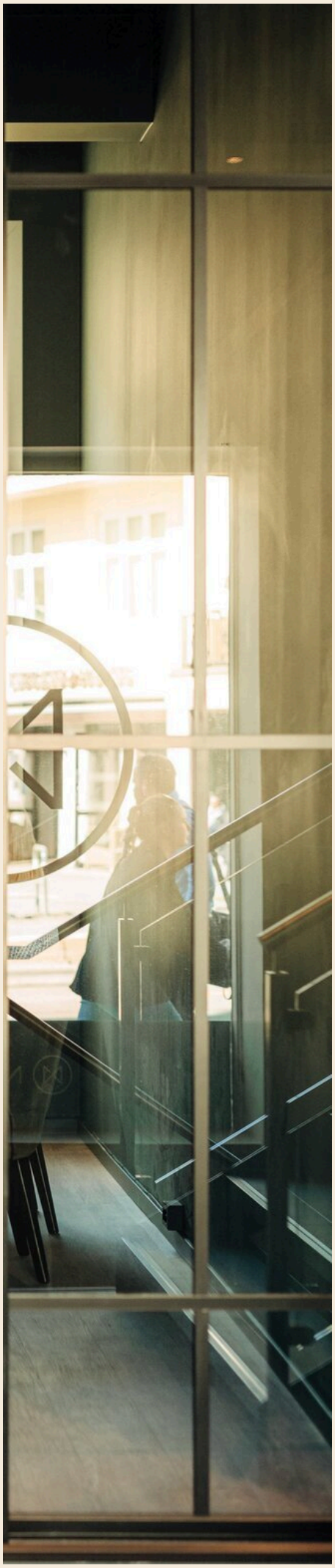
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0125/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Reichweins gate 1F 0254 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 296 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oskar Johansson
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069



Marius Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: