

Reichweins gate 1A



Velkommen til

Reichweins gate 1A



Salgsoppgaven produsert 3. februar 2026

Vika

Lekker og gjennomført toppleilighet med populær beliggenhet! Solrik og sydvendt takterrasse. 3 soverom. Peis. Ingen. dok

Prisantydning	11 750 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	11 751 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 943,-
BRA-i	112 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Reichweins gate 1A - En lekker og gjennomført toppleilighet i velholdt bygård, med rolig og tilbaketrukket beliggenhet, i populære Vika.

- Gulvareal på hele 134m²
- Tre soverom, hvorav hovedsoverom med skylight og walk-in closet
- Privat, sydvendt og solrik takterrasse med utgang fra stue
- Lekker peis. Pipeløp rehabilitert
- Svært sosialt og pent kjøkken med innredning fra HTH og integrerte hvitevarer
- Fiber via GlobalConnect inkludert i felleskostnadene
- Kjellerbod på 8 m²
- Vinduer fra 2024
- Felles takterrasse
- Borettslaget har gjennomført en omfattende rehabilitering med utskifting og oppgradering av tak, vinduer, inngangsdører, rehabilitert piper, pusset opp kjeller og oppganger, samt installert fibernett

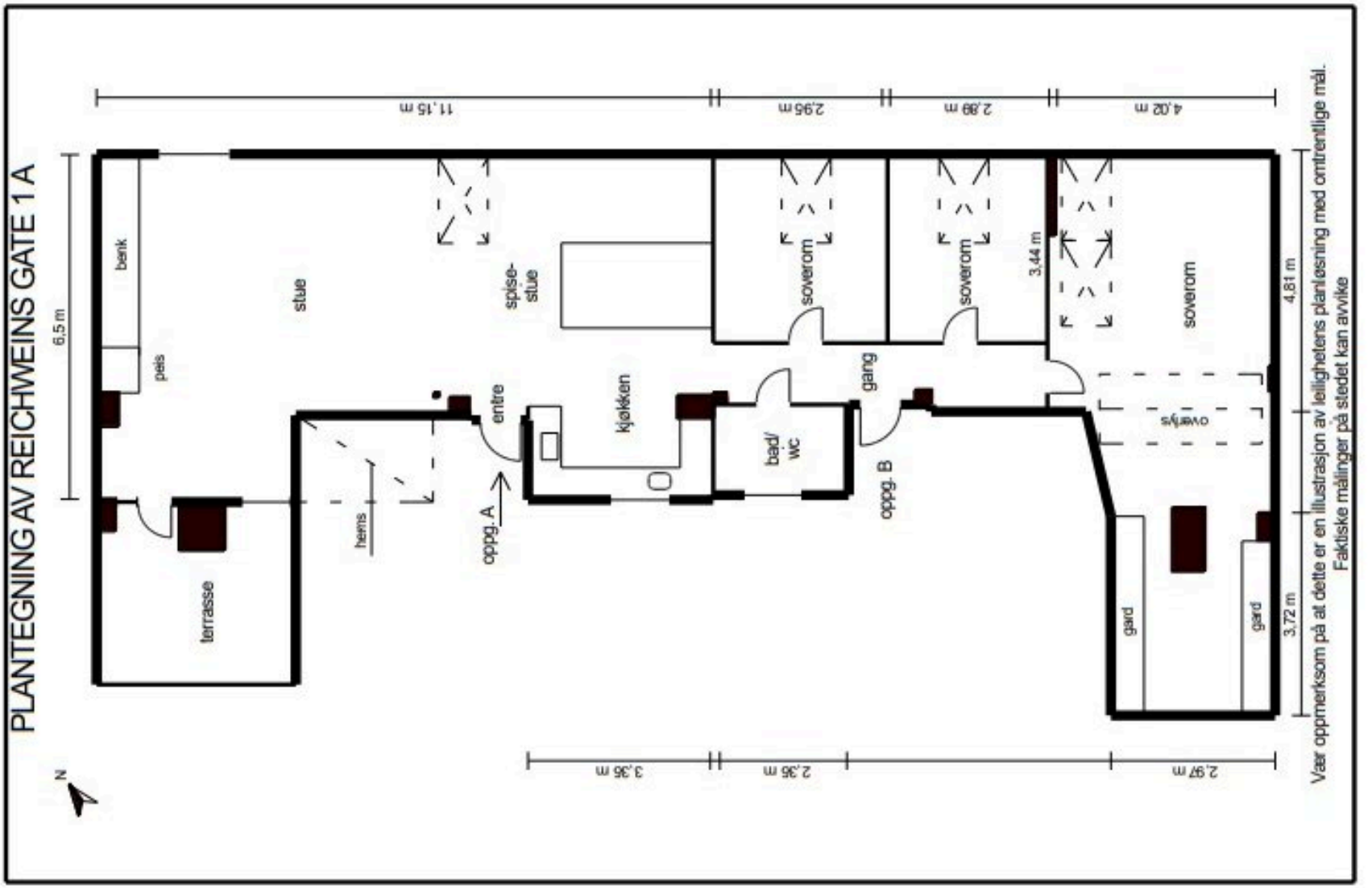
Arealer og innhold

BRA-i:	112 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue-spisestue, bad/wc og 3 soverom.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 9 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.


PLANTEGNING AV REICHWEINS GATE 1 A
6,5 m
benk
peis
stue
spise-
stue
soverom
soverom
soverom
3,44 m
11,15 m
2,96 m
2,89 m
4,02 m
4,81 m
entre
kjøkken
bad/
wc
gang
oppg. A
oppg. B
hems
terrasse
overlys
gard
gard
3,72 m
3,36 m
2,36 m
2,97 m
N
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike





































Informasjon

Reichweins gate 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0668/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Reichweins gate 1A, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Reichweinsgate 1 Borettslag, org.nr. 946991619

Selgere
Viktor Myhre
Thea Helgesen Schjølberg

Kjøpesum og omkostninger
11 750 000,- (Prisantydning)

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))
---
11 751 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 760 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue-spisestue, bad/wc og 3 soverom.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Entré, gang, kjøkken, stue-spisestue, bad/wc og 3 soverom. Hems på ca. 10 m² gulvflate. Adkomst stige fra stue.
Terrasse på ca. 9,5 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 8 m².

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.

Kjøkken:
Velutstyrt HTH kjøkken fra 2014 med svarte fronter. Caesarstone White Attica benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenøy med kompositt benkeplate. Integrert vinskap. Waterguard under benk. Miele hvitevarer. Nye skapfronter 2020. Ny vaskekum, kjøkkenøy, vinskap og benkeplate 2020. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Bad med nedsenket dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Regn og håndusj. Benkeplate med servant. Underskuffe. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Bad med nytt dusjgarnityr, dusjdører og baderomsinnredning, tapwell blandebatteri fra 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjhjørne, øvrige malte flater. Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalte i dør og vindusventil.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Garderober:
Tilpasset garderobe fra Garderobeeksperten AS i hovedsoverom fra 2022.
Godt med skapplass.
Plassbygd sittebenk i stue fra 2022.
Lagerhems med adkomst stige i stue. Gulv belagt med parkett.
Glassrekkverk.
Parkett og rekkverk fra 2022.

Pipe og ildsted:
Hjørnepeis med innsats og glass i stue. Peis fra 2022.
Teglstenspiper. Flere pipeløp i leiligheten.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2012/2013.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett.
Gulv slipt og lakkert 2025.
Veggflater: Malte flater, malt mur.
Himlinger består av: Malte plater. Skråhimling. Synlige tak/bærebjelker.
Ny himling (hevet) i mellomgang. 2022.

Balkong:
Dels overbygget takterrasse med adkomst fra stuen.
Gulv belagt med fliser. Sluk. Stikk og belysning.
Flis (flis på flis) fra 2022.

Dører:
Leiligheten har 2 stk. malte profilerte ytterdør i tre.
Brannklassifiserte dører iht. eier. Det er ikke synlig brannklassifisering på dørene.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2024.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2024.
Leiligheten har Velux takvindu med 2 lags isolerglass fra 2024.
Leiligheten har overlys i hovedsoverom fra 2024. Et overvindu elektriske styrt.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 4 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 16 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det mangler tettemuff i enden av varerør på rør-i-rør-system under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det må monteres tettemuff i enden av varerør under kjøkkenbenk.
Det bør monteres hovedstoppekran.

2) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalte i dør og vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3) Sanitærutstyr og innredning på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Dels overbygget takterrasse med adkomst fra stuen. Gulv belagt med fliser. Sluk. Stikk og belysning. Flis (flis på flis) fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Felles brannalarm i fellesarealer og leiligheten.
Avfukteranlegg i kjeller.
Felles takterrasse.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/flåte. Naturstein/mur grunnmur.
Støpt betonggulv.
Bærende konstruksjon i murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med korrugerte plater i metall. Del av tak benyttes til takterrasse.
Smijernstrapp. Inntrinn dekket med laminat. Fliser i repos.
Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2024
Leiligheten har Velux takvindu med 2 lags isolerglass fra 2024.
Leiligheten har overlys i hovedsoverom fra 2024. Et overvindu elektriske styrt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- vegghengt TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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

Elektriske oppvarming med panelovner. Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på ca. 12 848 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 943,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett via GlobalConnect, varmtvann, kom. avg., felles bygningsforsikring, forretningsførsel, trappevask og mer.

Eiendomsskatt faktureres i tillegg til felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 827 150,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 11 895 928,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Reichweins gt. 1 Borettslag består av 28 andeler.

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

2024
Omfattende rehabilitering der borettslaget har skiftet/rehabilitert tak, samtlige vinduer i leiligheter, takrenner, piper og foretatt utbedringer på mindre deler av fasaden. Dette er beregnet inn i nåværende felleskostnader og fellesgjeld, og vil ikke komme utover dette.

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Langseth Services AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Pr. 30.06.25, var selskapets lån i DNB på kr. 18 220 870,-.

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 ett annuitetslån og går over 30 år til 2054. Renten på lånet var 31.12.2024 5,95%

Denne leiligheten har innbetalt sin andel fellesgjeld i 2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 25 200,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 90555466

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 544 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet indre gårdsrom med asfaltdekke, brostein, prydbusker, trær og sittegruppe. Sykkelparkering.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt beliggende i Vika med alt du trenger i umiddelbar nærhet.
Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket og skjermet til mellom bakgård og miljøgate. Et perfekt hjem for deg som ønsker nærhet til både jobb, byliv og fjord.

Innen få minutters gange finner du noen av byens mest spennende destinasjoner som Sommerro, VIA Village, Vikaterrassen og det nye Nasjonalmuseet. Området har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene, noe som gjør det til et

av Oslos mest ettertraktede strøk.

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

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

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

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

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for innredning av leilighet på loft datert 02.05.1988. For mer informasjon se byggesak: REICHWEINS GATE 1A+B, Sammensl. leil. m.m. Saksnummer 198100763

Hovedsoverom er byggemeldt som atelier. Rommet er godkjent for varig opphold.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

946991619/20:
06.11.2025 - Dokumentnr: 1344455 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eksl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. februar 2026

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

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

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Reichweins gate 1A

Reichweins gate 1A

Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km
Vika videregående skole	5 min

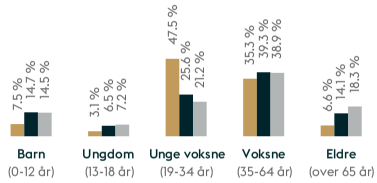
Offentlig transport

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

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1... 22 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

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

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 297
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1889 **Referansenummer:** PM1440

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen loftsleilighet beliggende i byggets 5, etasje.
Takterrasse ut fra stue.
Hems med adkomst stige i stue.

Leiligheten løpende oppgradert de senere år.
Nye skapfronter, benkeplate, kjøkkenøy 2022. Bad oppgradert 2022.
Nye vinduer og terrassedør 2024.
Parkett slipt lakkert 2025 m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Felle brannalarm i fellesarealer og leiligheten.
Avfukteranlegg i kjeller.
Felles takterrasse.

Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte. Naturstein / mur grunnmur.
Støpt betongulv.
Bærende konstruksjon i murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med korrugerte plater i metall. Del av tak benyttes til takterrasse.
Smijernstrapp. Inntrinn dekket med laminat. Fliser i repos.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2024
Leiligheten har Velux takvindu med 2 lags isolerglass fra 2024.
Leiligheten har overlys i hovedsoverom fra 2024. Et overvindu elektriske styrt.

Leiligheten har 2 stk. malte profilerte ytterdør i tre.
Brannklassifiserte dører iht. eier. Det er ikke synlig brannklassifisering på dørene.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2024.

Dels overbygget takterrasse med adkomst fra stuen. Gulv belagt med fliser. Sluk.
Flis (flis på flis) fra 2022.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.
Gulv slipt og lakkert 2025.

Veggflater:
Malte flater, malt mur.

Himlinger består av:
Malte plater. Skråhimling. Synlige tak / bærebjelker.
Ny himling (hevet) i mellomgang. 2022.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og gjestesoverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Hjørnepeis med innsats og glass i stue.
Peis fra 2022.
Utført av fagmann. Div, fakturaer fremvist.

Teglstenspiper. Flere pipeløp i leiligheten.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2018.

Malte fyllingsdører.

Tilpasset garderobe fra Garderobeeksperten AS i hovedsoverom fra 2022.
Godt med skapplass.

Plassbygd sittebenk i stue fra 2022.

Lagerhems med adkomst stige i stue. Gulv belagt med parkett.
Glassrekkverk.
Parkett og rekkverk fra 2022.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet fra 2010 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjhjørne, øvrige malte flater.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fliser fra 2022. Faktura fremvist.

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Badet har plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring. Banemembran.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.
Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad med nedsenket dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Regn og håndusj. Benkeplate med servant. Underskuffe.
Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Bad med nytt dusjgarnityr, dusjdører og baderomsinnredning, tapwell blandebatteri fra 2022.

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalte i dør og vindusventil.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med svarte fronter. Caesarstone White Attica benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenøy med kompositt benkeplate. Integrert vinskap.
Waterguard under benk.

HTH kjøkken fra 2014.
Miele hvitevarer.

Nye skapfronter 2020.
Ny vaskekum, kjøkkenøy, vinskap og benkeplate 2020.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Hovedstoppekran i kjeller.

Det er synlige avløpsrør i plast under kjøkken.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for borrettslaget og er ikke vurdert.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Felles varmtvann i gården.
Berederne er ikke inspisert/kontroller.
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

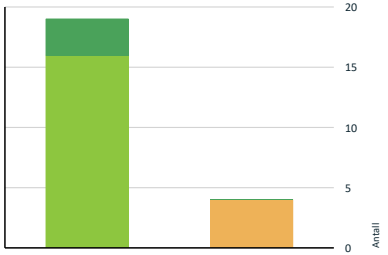
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen.
Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1896

Kommentar
Tatt i bruk i følge Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Borettslaget har byttet ut alle vinduer, tak, takrenner, m.m. og gjennomført lokale utbedringer på fasade.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Felle brannalarm i fellesarealer og leiligheten.
Avfukteranlegg i kjeller.
Felles takterrasse.

Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte. Naturstein / mur grunnmur.
Støpt betonggulv.
Bærende konstruksjon i murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med korrugerte plater i metall. Del av tak benyttes til takterrasse.
Smijernstrapp. Inntrinn dekket med laminat. Fliser i repos.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 0 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2024
Leiligheten har Velux takvindu med 2 lags isolerglass fra 2024.
Leiligheten har overlys i hovedsoverom fra 2024. Et overvindu elektriske styrt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har 2 stk. malte profilerte ytterdør i tre.
Brannklassifiserte dører iht. eier. Det er ikke synlig brannklassifisering på dørene.

TG 1 Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget takterrasse med adkomst fra stuen. Gulv belagt med fliser. Sluk.
Stikk og belysning.
Flis (flis på flis) fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.
Gulv slipt og lakkert 2025.

Veggflater:
Malte flater, malt mur.

Himlinger består av:
Malte plater. Skråhimling. Synlige tak / bærebjelker.
Ny himling (hevet) i mellomgang. 2022.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 1 Etasjeskille

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og gjestesoverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Hjørnepeis med innsats og glass i stue.
Peis fra 2022.
Utført av fagmann. Div, fakturaer fremvist.

Teglstenspiper. Flere pipeløp i leiligheten.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2018.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilpasset garderobe fra Garderobeeksperten AS i hovedsoverom fra 2022.
Godt med skapplass.
Plassbygd sittebenk i stue fra 2022.

Andre innvendige forhold - 2

Lagerhems med adkomst stige i stue. Gulv belagt med parkett.
Glassrekkverk.
Parkett og rekkverk fra 2022.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet fra 2010 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjhjørne, øvrige malte flater.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Fliser fra 2022. Faktura fremvist.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring. Banemembran.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk på bad.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Regn og håndusj. Benkeplate med servant. Underskuffe.
Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Bad med nytt dusjgarnityr, dusjdører og baderomsinnredning, tapwell blandebatteri fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalte i dør og vindusventil.

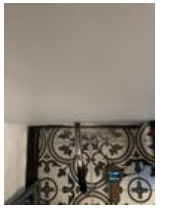
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i trappegang mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med svarte fronter. Caesarstone White Attica benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenøy med kompositt benkeplate. Integrert vinskap.
Waterguard under benk.

HTH kjøkken fra 2014.
Miele hvitevarer.

Nye skapfronter 2020.
Ny vaskekum, kjøkkenøy, vinskap og benkeplate 2020.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



Waterguard under benk.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler tettemuff i enden av varerør på rør-i-rør-system under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må monteres tettemuff i enden av varerør under kjøkkenbenk.
Det bør monteres hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under kjøkken.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for borrettslaget og er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Oppvarming

Elektriske oppvarming med panelovner.
Varmekabler på bad.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementer er ikke videre vurdert, kun beskrevet.

Peis i stue, se forøvrig beskrivelse under pipe og ildsted.

Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.
   Ved overflateoppussing av bad 2022. Div. elektrikerarbeid i stue 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ved overflateoppussing av bad 2022. Div. elektrikerarbeid i stue 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

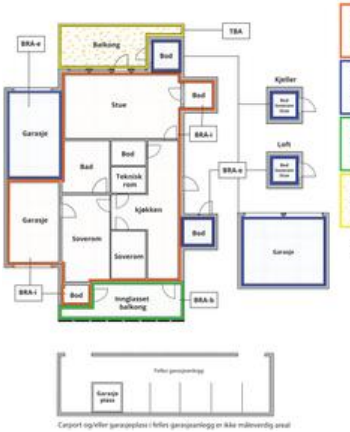
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	112			112	10
Kjeller		8		8	
SUM	**112**	**8**			**10**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, gang, bad / wc, kjøkken, stue - spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Terrasse ca. 9,5 m² med utgang fra stue.
Hems ca. 10 m² gulvflate. Adkomst stige fra stue.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Hems er ikke måleverdig areal pga lav takhøyde, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Leiligheten disp. 1 bod ca. 8 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Viktor Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	297		0	544.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reichweins gate 1 A

Hjemmelshaver
Reichweinsgate 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG	946991619			Schjølberg Thea Helgesen, Myhre Viktor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Vika. Kort avstand til offentlige kommunikasjoner, skoler, forretninger, resturanter og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kort vei til Aker Brygge. Kort avstand til tur og friområder. Meget attraktiv beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet indre gårdsrom med asfaltdekke, brostein, prydbusker, trær og sittegruppe.
Sykkelparkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslaget (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	05.05.2020	Fra takstmann Tron Bentestuen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 297
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PM1440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myhre, Viktor	9578-5999-4-2852770	2025-11-24 19:03:11
Schjølberg, Thea Helgesen	9578-5999-4-2691145	2025-11-25 22:26:23

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
24. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0668/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Reichweins gate 1A, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Viktor Myhre, Thea Helgesen Schjølberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: NA
Forsikret i: Forsikring via borettslag

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: EB Entreprenør Arbeid: Erstatte fliser og nye baderomsmøbler År: 2022

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted erstattet av Murmestrene Sveen & Co AS i 2022. Fliser terrasse erstattet av EB Entrprenør AS i 2022. Tak, vinduer og lokale fasadeutbedringer ble gjennomført i 2024 av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Master-soverom (2022): Installert garderobeskap av Garderobeeksperten Gulv (2025): Slipt og lakket av MK Gulvsliping AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salgsoppgave 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0668/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Schjølberg, Thea Helgesen	**2025-11-25**	**Myhre, Viktor**	**2025-11-24**

Identifikasjon

bankID Schjølberg, Thea Helgesen

Identifikasjon

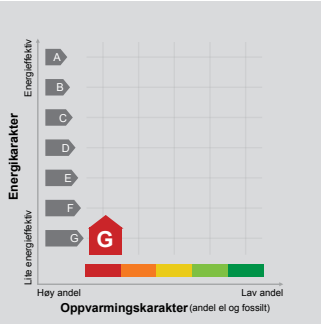
bankID Myhre, Viktor

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Reichweins gate 1A
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489978
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-201134
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leil., innr. på loft, innr. bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr nr.	J.nr
Reichweins gate 1 B		81/1390

Byggherre
Oslo Byfornyelse
Fredensborgvn.11

0177 OSLO 1

Ansvarshavende
Siv.ing.Helge Schjærve
Klingenberggt.5

0161 OSLO 1

AH/tfn

Dato 2.mai 1988

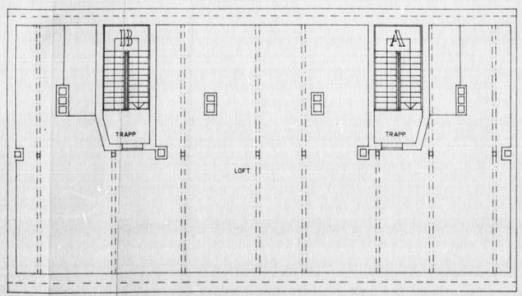
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

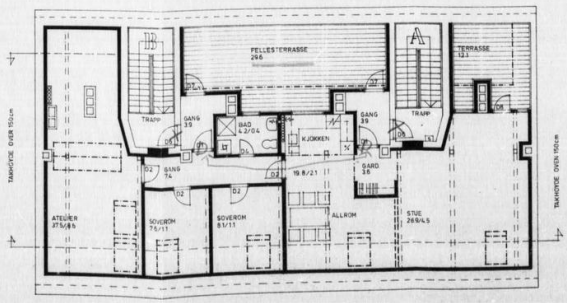
Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



PLAN LOFT



ATELIER 37.5 m²

LEIL. A5
LEIEAREAL 87.5 m²
3 R. & Kjk. (+ATELIER)

NY PLAN LOFT

TEGNFØRKLARING:

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
- Teknisk isrbolt inntrekk i ekstet.kurs

4

DATO	KORR.

UTBEDRING AV REICHWEINSGT. 1B

PLAN LOFT 1:100 DATO: 16.3.1981

NR: 46 55

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

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1

V.D.J.No. 415 95.
6 Bilag.

Anmeldelse
& Tegninger.

3196/95 9/12.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1a Reichenwaldsgd. 1B.

Indleveret 23 December Attesteret

Oversendes Eder Bygningsbestillen med Anmodning om at ville oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Baadens Matr. No. Grunden og Nabogrundens Reguleringsbestemmelser eller paabudte Baandes o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 23de December 1895

Sem Linthoe

B.

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gauris

Oversendes den ærede Sundheds-Kommissionen Indstillelse Approbation.

Christiania den 24 December 1895

Sem Linthoe

765/95

Overendes h. Sundhedskommission.
Intet at bemærke, naar stalden faar en effektiv Nyaflede af mindst 1/20 af gulvflaten og naar Lugen anbringes i ovenpaa og ikke giver større Aabning end 10 cm.

Chr. 27/12 95 J. H. Nordgren

Modtaget 30/12 95 G. Bull

Sendes til Skadingeniørens til Afgivelse af de

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 13.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201206166-5 Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	REICHWEINS GATE 1 A-F	Eiendom:	209/297/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Reichweins gate 1 A-F ved Anne Ølstad	Adresse:	Reichweins gate 1 , 0254 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - REICHWEINS GATE 1 A-F

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.10.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.11.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Reichweins gate 1 A-F ved Anne Ølstad, Reichweins gate 1, 0254 OSLO,
anne.olstad@ohg.vgs.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 10.12.25

Boligopplysninger

Andel	20
Boligselskap	REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
Adresse	Reichweins gate 1 A, 0254 OSLO
Eier(e)	Thea Helgesen Schjølberg, Viktor Myhre

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader	5 690	6 544	6 544	6 544	6 544	6 544
Internett		399	399	399	399	399
Total	5 690	6 943	6 943	6 943	6 943	6 943

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskapets totale gjeld

Pr. 30.06.25, var selskapets lån i DNB på kr. 18 220 870,-

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	209/297
Dyrehold	Tillatt, se husordensreglene.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding

Gjeld	kr. 422.278	**Andre inntekter**	kr. 2.412
Formue	kr. 25.200	**Utgifter**	kr. 20.056

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 ett annuitetslån og går over 30 år til 2054. Eiendomsskatt utfaktureres i tillegg til felleskostnader.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- 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)

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.

Pgnmeo Dokumentnøkkel: 44BXG-NWUIY-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.

Pgnmeo Dokumentnøkkel: 44BXG-NWUIY-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: 44FK6-RWUIY-4NZL4-D9XYA-IJALH-B5A9C

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

Penneo Dokumentnøkkel: 44FK6-RWUIY-4NZL4-D9XYA-IJALH-B5A9C

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
bankID

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 44BX6-RWUIY-4NZL4-D9X1A-UALHU-8549C

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-NI2XM-BFIWA-J7913-NYGF4-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-N2XJM-BFIWA-I7913-N7GF4-IM407G

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: EJCFW-N2XJM-BFIWA-I7913-N7GF4-IM407G

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

Stig Magne Rogstad	Anders Mækæle	Ida Sletsjøe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 843 976
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**

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**

Fennoo Dokumentnøkkel: EKFW-MDXM-BHWA-J7913-N7GF4-M4075

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**

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

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
bankID

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

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

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.

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

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.~~17.06.2025

Sign: Ida Sletsjøe

Sign:

Stig Rogstad

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

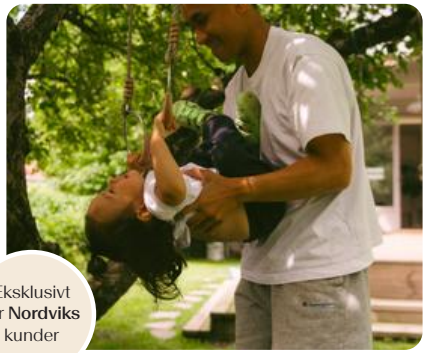
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0668/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Reichweins gate 1A 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no