NORDVIK

Reichweins gate 5

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Reichweins gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt med svært høyt potensial - Balkong mot bilfri gate - Stukkatur, rosett og peis - God takhøyde

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 090,-**
Totalpris	**6 971 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 100,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Reichweins gate 5!

En klassisk, frittstående bygård omkranset av brosteinsbelagt miljøgate, kirsebærtrær og hyggelige gatetun, med en særdeles attraktiv beliggenhet i Vika (mellom Solli Plass og Tjuvholmen). Boligen har oppussingsbehov, med et svært høyt potensial.

Høydepunkter:
-Balkong på ca. 5kvm mot bilfri miljøgate
-Generøs takhøyde og stukkatur
-Gjennomgående planløsning
-Romslig bad med med vindu
-Stort separat kjøkken
-Peisovn i stue
-Stor kjellerbod på 7 kvm
-Ingen andel fellesgjeld

Velkommen på visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Tyder



























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0479/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Reichweins gate 5, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 301, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Titano Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje, 76 m² BRA-I: Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2

Entré/gang
Entré/gang med adkomst til leilighetens øvrige rom. Malt brystningspanel på veggene. Gulvene består av eldre heltre gulvbord.

Stue
Romslig stue med store vinduer og generøs takhøyde som sørger for en lys og luftig atmosfære. Stuen har klassiske elementer som rosett og stukkatur, samt en innmurt hjørnepeis. I stuen er det god plass til både sofa og spisebord. Gulvene består av eldre heltre gulvbord.

Balkong
Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har terrassebord på bjelkelag og rekkverk i flott utsmykning.

Kjøkken
Separat kjøkken med eldre innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med kum og utslagskum. Kullfilterventilator og naturlig avtrekk.

Hovedsoverom
Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Garderobeskap med glatte fronter. Gulvet består av eldre heltre gulvbord.

Soverom 2
Soverom som kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. Gulvet består av eldre heltre gulvbord.

Bad
Bad av eldre dato med servant og dusjkabinett. Sluk, røropplegg, gulvkonstruksjon og vegger er av eldre dato.

Ekstern bod
Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller på ca. 7 m².

Standard
Innvendige overflater
- Leiligheten har eldre heltre gulvbord. Gulvoverflatene er fjernet og gulvbordene har enkelte steder rester av lim og avrettingsmasse, og fremstår i dag som uferdige overflater.
- Veggene har malt brystningspanel i gangen, mens øvrige vegger har sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
- Originale himlinger med stukkatur og rosetter tilfører boligen klassiske detaljer.
- Innvendige dører er profilerte og malte. Det er garderobeskap med glatte fronter på soverom.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er kullfilterventilator og naturlig avtrekk.

Bad
Badet er av eldre dato og har eldre sluk, røropplegg, gulvkonstruksjon og vegger. Det er registrert rustskader i sluket og lekkasje fra avløpsinstallasjonen under servanten. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller vanntett sjikt. Badet har passert forventet levetid, og rapporten legger til grunn at full rehabilitering må påregnes.

Tekniske installasjoner
- Eldre kobberrør for vanntilførsel. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken. Vanntrykk er testet og funnet tilfredsstillende, mens stoppekranen ikke fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.
- Avløpsrør i støpejern og plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Funksjon på avløp er testet og funnet ikke tilfredsstillende.
- Oppdriftsventilasjon med ventiler på bad og kjøkken.
- 100 liters varmtvannsbereder fra 2011, plassert i benkeskap på kjøkken.
- Sikringsskap med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent/utenpåliggende. Det er registrert synlige avvik ved enkelte kabler, og rapporten anbefaler kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
- Røykvarsler i gang og 6 kg pulverapparat.
- Pusset og malt teglsteinspipe samt plassbygget, åpen peis i stuen.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduer er av eldre dato, og det er registrert betydelig slitasje på karmer med sprekkdannelser og avflassing av maling. Isolerglass fra 1991 har også usikker fremtidig funksjon. Vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer må påregnes.

Ytterdører:
Entrédør og balkongdør er av eldre dato og har fått TG2 som følge av alder og normal bruksslitasje. Vedlikehold og eventuell senere utskifting må påregnes.

Overflater – vegger og himlinger:
Det er registrert støvkondens/heksesot samt slitasje utover det som forventes enkelte steder. TG2 er også gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er registrert merkbare skjevheter/nedbøyninger i gulvene. I stuen er det målt skjevhet på opptil 60 mm over to meter og totalt avvik på 50 mm. Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Eldre teglsteinspipe har fått TG2 på grunn av alder, og rehabilitering av pipeløpet må påregnes over tid. Det mangler også ildfast plate under/foran ildstedet.

Innvendige dører:
Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. TG2 er også gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Justering og vedlikehold kan være aktuelt.

Fast inventar:
Garderobeskap på soverom har fått TG2 på grunn av alder og normal bruksslitasje. Vedlikehold, justering eller utskifting kan bli aktuelt over tid.

Innvendige vannledninger: Eldre kobberrør har usikker fremtidig funksjon som følge av alder. Stoppekranen ble funksjonstestet og funnet ikke tilfredsstillende.

Innvendige avløpsrør:
Avløpsrør i støpejern og plast er delvis skjult i konstruksjonen. Eldre støpejernsrør har usikker fremtidig funksjon, og funksjon på avløpet ble funnet ikke

tilfredsstillende.

Ventilasjon:
Boligen har oppdriftsventilasjon, men det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft til oppholdsrom utover lufting gjennom vinduer.

Varmtvannsbereder/tank:
Berederen står ikke tilstrekkelig stabilt/understøttet, og det er ikke tilfredsstillende avrenning eller annen lekkasjesikring.

Kjøkken – avtrekk:
Kjøkkenet har naturlig avtrekk og kullfilterventilator. Oppdriftsventilasjonen gir begrenset avtrekksfunksjon, og TG2 er gitt på grunn av utilstrekkelig luftveksling.

Bad – dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, og det kan derfor ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er registrert råteskader i terrassebordene på balkongen. Skadet trevirke bør skiftes ut og omkringliggende konstruksjoner kontrolleres.

Overflater – gulv:
Gulvoverflatene er fjernet, og synlige eldre heltre gulvbord har enkelte steder rester av lim og avrettingsmasse. Gulvene fremstår ikke ferdigstilt, og det må påregnes klargjøring og etablering av nye gulvoverflater og gulvlister.

Kjøkken – overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med betydelig alder og bruksslitasje. Utskifting/rehabilitering må påregnes.

Bad – generell: Badet har eldre sluk, røropplegg, gulvkonstruksjon og vegger. Det er registrert rustskader i sluk og lekkasje fra avløpsinstallasjonen under servanten. Full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke hørt noe om dette fra tidligere leietager, men hele leiligheten er et totaloppussingsobjekt og full rehabilitering av badet må påregnes.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Dette er en eldre og ærverdig bygård, der skjevheter i gulv/vegger må påregnes.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ref. sameiets årsmøtepapirer er det snakk om å sette av minst 5 % av fellesutgiftene til et vedlikeholdsfond. Gå gjennom årsmøtepapirene for mer info som vedlikeholdsplan etc.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Vi gjentar at hele leiligheten er et totaloppussingsobjekt og full rehabilitering må derfor påregnes.

Bygningssakkyndig
Kristian Haraldseth

Byggemåte
Leiligheten ligger i 4. etasje i en bygård fra 1894. Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein, yttervegger i murverk med pussede og malte overflater og yttertak i trekonstruksjon tekket med metallplater. Disse felles bygningsdelene er ikke nærmere vurdert i tilstandsrapporten.

Vinduer består av både tolags isolerglass fra 1991 og trevinduer med doble glass i koblet utførelse. Entrédøren er i brannklasse B30, mens balkongdøren har tolags isolerglass fra 1991.

Fra stuen er det utgang til en ca. 5 m² balkong i metallkonstruksjon, med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Det er registrert råteskader i enkelte terrassebord.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært leid ut og eier har dermed ikke tall på strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 100,- pr. mnd.
Inkluderer: internett via Global Connect, kommunale avgifter, trappevask/vaktmester, felles byggforsikring, strøm fellesarealer, betjening av andel gjeld, revisjon, forretningsførsel.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 026 286,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 105 143,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Reichweinsgate 3 og 5, orgnr. 975266370

Om sameiet
Sameiet Reichweins gate 3 og 5 består av 19 boligseksjoner.

Styrets arbeid i perioden:
· Kommunen har kuttet trær nærme fasaden av bygningen.
· Prosjektert brannvarslingsanlegg med orienteringskart
· Endret avtale med vaktmester.
· Gått over til Norgespris strøm

Planer for 2026
· Ventilasjonsanlegg kjeller for å få bukt med fuktighet.
· El-sjekk fellesarealer (inkludert nye hovedsikringer kjeller)

· Vask fasade

Fremtidig vedlikeholdsplaner utover forefallende
· Bytte alle dører til leiligheter til branndører.
· Rehabiltere oppganger i nummer 3 og 5.
· Nytt callinganlegg/låssystem

Styreleder opplyser om at det ikke er innhentet tilbud på dører, men at dette skal gjøres i løpet av vinteren og presenteres på neste årsmøte i 2027. Oppussing av trappeløp i oppgangene vil være noe lengre frem i tid (tidligst 2028). Felleskostnader har i lang tid vært på et veldig lavt nivå, så derfor er det planlagt økning i 10% på felleskostnadene fra neste år. Dette er også på grunn av generelle økninger i kostnader knyttet til kommunale avgifter og forsikring.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har totalt 5 IN lån. Seksjonen har innfridd sin andel av fellesgjelden. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 450,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 4.910-. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital slik at akkumulert egenkapital pr. 31.12. er kr. 288.941, -. Sameiet har fem lån i DNB som hadde en restgjeld totalt pr. 31.12. på kr. 1.696.722.

Noen seksjonseiere har innfridd sin andel av opprinnelig lån. Styret gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lån(ene).

I årsregnskapet er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som
tilsier noe annet. Kostander til lån dekkes av innbetalinger fra de aktuelle seksjonseierne.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82811487

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 291 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Reichweins gate 5 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Ruseløkka, midt i Vika og med kort vei til både Frogner, sentrum og fjorden. Her bor du tilbaketrukket i en rolig gate, samtidig som et stort utvalg av servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport finnes innen få minutters gange.

Vika har gjennomgått en betydelig utvikling de senere årene og fremstår i dag som et moderne og levende byområde. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Sommerro, VIA Village, Vikaterrassen og Nasjonalmuseet. Også Solli plass ligger like i nærheten, med et godt utvalg av butikker, kaféer, serveringssteder og treningssenter.

Leiligheten ligger skjermet mellom en hyggelig bakgård og en rolig miljøgate. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Bunnpris, som ligger kun ca. 50 meter unna, eller hos MENY i Vika. På og rundt Solli plass finnes ytterligere servicetilbud og dagligvarebutikker.

Området byr på et svært godt restauranttilbud. Alex Sushi, Babbo Collective, Plah & Ahaan og TAK Oslo ligger alle i nærområdet. Videre oppover mot Frognerveien finner du et variert utvalg av restauranter og spisesteder, blant annet Kolonihagen, Corral's Taco og Cordial, i tillegg til flere indiske restauranter, pizzeriaer og hyggelige kaféer.

På få minutter kan du rusle ned til Aker Brygge og

Tjuvholmen, med et rikt tilbud av restauranter, butikker, gallerier og servicetilbud. Her finner du også Vinmonopol, apotek, båthavn og fine rekreasjonsområder langs fjorden. På sommerstid er det gode bademuligheter fra blant annet Tjuvholmen og områdene langs havnepromenaden.

For den som ønsker grøntområder og turmuligheter, ligger både Slottsparken og Frognerparken innen komfortabel gangavstand. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av urbant byliv, fjord og grønne omgivelser.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra Solli plass går både buss og trikk, mens Nationaltheatret stasjon ligger ca. 500 meter unna med T-bane og togforbindelser, herunder tog til Oslo lufthavn. Med den sentrale beliggenheten er store deler av Oslo sentrum også enkelt tilgjengelig til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1894.

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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for dusj i 4.etasje datert 13.08.1982
- Ferdigattest for oppføring av nye balkonger datert 04.03.2025
- Ferdigattest for innvendige forandringsarbeider datert 06.07.1979

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-1949, vedtatt 26.09.1974.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Reichweins gate 8A - oppføring av balkong
Saksnummer: 2025/09791 - Byggesak

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

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

301/209/301/7:
23.06.1934 - Dokumentnr: 910470 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:301
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1956 - Dokumentnr: 300385 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:301
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2026 - Dokumentnr: 959278 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.04.1985 - Dokumentnr: 19967 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/1195
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 100,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 650,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 760,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 182 135,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

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.

Reichweins gate 5

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 2.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Vika videregående skole	4 min
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km

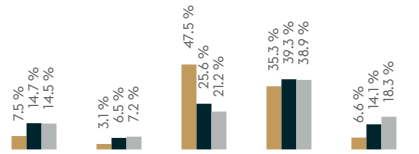
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 112 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	2 min
Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
SATS Solli plass	6 min
Studio Jobbsprek	6 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Reichweins gate 5, 0254 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 301, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22405-1246 **Referansenummer:** BO8141

Autorisert foretak: Tyder AS

Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727

Tyder

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.
Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk, med pussede malte overflater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

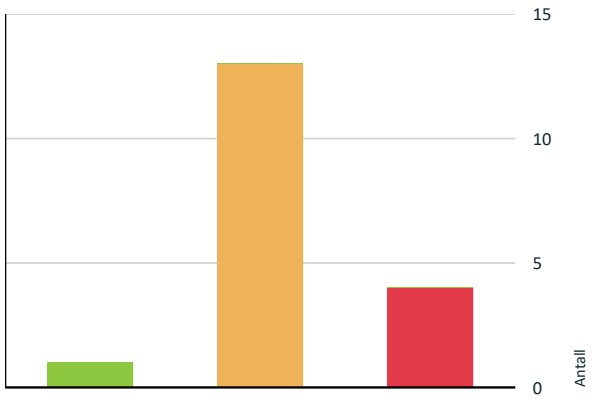
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Reichweins gate 5, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 301
0301 OSLO

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

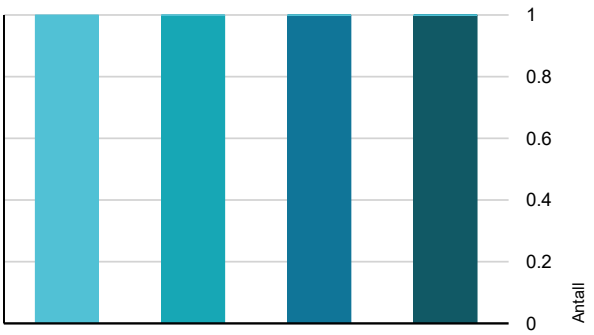
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Fast inventaR	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Gå til side
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vinduskarmene er betydelig slitt, med omfattende sprekkdannelser i trevirket og avflassing av maling.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte vinduer vil etter hvert måtte skiftes ut.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i brannklasse B30.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.
- Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. konsekvens/tiltak
- Alder og normal bruksslitasje kan medføre redusert funksjon og behov for vedlikehold eller justering over tid. Utskifting må påregnes når døren ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte dører vil etter hvert måtte skiftes ut.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i metall konstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall konstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er observert råteskader i terrassebord på balkongen. Tilstandsgrad 3 er gitt da det må påregnes utbedring av forholdet. Kostnadsestimatet er basert på utskifting av råteskadede terrassebord og erstatning med nye bord.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
• Råteskadene kan utvikle seg videre og medføre redusert styrke og levetid på terrassebordene. Skadet trevirke bør skiftes ut, og omkringliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle ytterligere skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at alle gulvoverflater i leiligheten er fjernet. Synlig gulv består av eldre heltre gulvbord med rester av lim og avrettingsmasse enkelte steder. Gulvene fremstår ikke ferdigstilt som overflate.

Tilstandsgrad 3 er gitt da det må påregnes utbedring av forholdene. Kostnadsestimatet er basert på fjerning av lim- og avrettingsrester, nødvendig klargjøring av underlaget, etablering av nye gulvoverflater samt nye gulvlister.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene fremstår ikke som ferdige overflater og må utbedres før normal bruk. Det må påregnes fjerning av lim- og avrettingsrester, klargjøring av underlaget samt etablering av nye gulvoverflater og gulvlister.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger har malt brystningspanel i gang, sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig. Originale himlinger med stukkatur og rosett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 60 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er målt skjevheter i gulvene. Slike skjevheter er ikke uvanlige i eldre bygårder fra før 1920-tallet og kan blant annet være relatert til opprinnelig byggemåte, setninger og bevegelser over tid. På grunn av konstruksjonsmåten kan full avretting av gulvene være omfattende og uforholdsmessig kostnadskrevende.

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til videre bevegelser, økende skjevheter eller andre skader bør konstruksjonen undersøkes nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pusset og malt teglsteinspipe.
Plassbygget åpen peis med i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Eldre teglsteinspiper har økt risiko for redusert funksjon og røyklekkasje som følge av alder og materialtretthet. Det må påregnes behov for rehabilitering av pipeløpet over tid.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Alder og normal bruksslitasje kan medføre behov for justering og vedlikehold av dørene over tid. Det er ikke registrert forhold som krever umiddelbare tiltak.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Punktet omfatter en visuell vurdering av forhold som kan indikere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen. Vurderingen baseres på synlige tegn som aktivitet, ekskrementer, skader, fuktforhold eller andre observasjoner. Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Det utføres ikke destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrkontroller. Skjulte forhold eller forhold som ikke er synlige ved befaring kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Fast inventaR

Beskrivelse

Garderobeskap i soverom med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak. Vedlikehold, justeringer eller utskifting kan bli aktuelt som følge av alder og bruksslitasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Sluk, røropplegg, gulvkonstruksjon og vegger er av eldre dato, og tiltak må påregnes. Det er observert rustskader i sluket. Det er også registrert lekkasje fra avløpsinstallasjonen under servanten. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje, fuktskader og vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Badets alder har overskredet forventet levetid, og det må påregnes full rehabilitering med nytt vanntett sjikt (membran), gulvkonstruksjon samt nye vann- og avløpsinstallasjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte konstruksjoner og løsninger kan derfor ikke verifiseres.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av badets alder, rustskader i sluk, registrert lekkasje ved avløp under servant og behov for total rehabilitering.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har betydelig alder og bruksslitasje. Innredningen har passert en vesentlig del av forventet brukstid, og oppgradering/utskifting må påregnes. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av alder, slitasje og behov for utskifting. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting/rehabilitering av kjøkkeninnredningen. Kostnadsestimatet er basert på utskifting av innredning med normalt standardnivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk og kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med utilstrekkelig luftveksling.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning ved matlaging. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende luftutskifting og vurdere forbedring av ventilasjonen dersom forholdene ligger til rette for dette.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.

Stoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet ikke tilfredstillende.
Vanntrykk er testet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Alder på ledningsnettet medfører økt risiko for slitasje, redusert levetid og lekkasjer over tid. Siden store deler av anlegget er skjult i konstruksjonen, kan eventuelle avvik eller skader være vanskelig å avdekke ved ordinær visuell befaring.
Det anbefales jevnlig oppfølging av anlegget og å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Ved mistanke om avvik eller ønske om nærmere tilstandsvurdering anbefales kontroll utført av fagkyndig med relevant kompetanse.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og plast skjult i konstruksjonen.

Funksjon på avløp er testet og funnet ikke tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Alder på ledningsnettet gir økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid. Da deler av anlegget er skjult i konstruksjonen, kan eventuelle avvik eller begynnende skader være vanskelig å avdekke ved visuell befaring.

Det anbefales jevnlig oppfølging av anleggets tilstand og å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Ved mistanke om avvik eller ønske om nærmere vurdering anbefales kontroll utført av fagkyndig med relevant kompetanse.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• I referansenivået for denne rapporten er det angitt at boligen skal ha tilstrekkelig luftsirkulasjon. Det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft til oppholdsrommene, utover lufting ved manuell åpning av vinduer. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i benkeskap i kjøkken.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent/utenpåliggende i konstruksjonen.

Eier opplyser at leiligheten har vært utleid, og at de derfor har begrenset kjennskap til det elektriske anlegget. Eier er ikke kjent med feil eller mangler ved anlegget, og opplyser at leietaker ikke har meldt om problemer eller andre forhold knyttet til det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler er montert i gang. Brannslukningsapparat på 6 kg pulver produsert i 2005.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	76			76	5
Kjeller		7		7	
SUM	**76**	**7**			**5**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2		
Kjeller		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	301		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reichweins gate 5

Hjemmelshaver
Titano Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner i Oslo, med kort vei til butikker, servicetilbud, restauranter og offentlig kommunikasjon. Det er også nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger på en opparbeidet fellestomt med asfalterte arealer og beplantning. Tomten er i hovedsak bebygget og tilpasset den urbane beliggenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026	Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Storm Tjønn	9578-5997-4-952776	2026-08-21 12:02:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0479/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Reichweins gate 5, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Titano Eiendom AS v/ Christian Storm Tjønn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82811487
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt noe om dette fra tidligere leietager, men hele leiligheten er et totaloppussingsobjekt og full rehabilitering av badet må påregnes.

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?

Ja

Beskriv: Dette er en eldre og ærverdig bygård, der skjevheter i gulv/vegger må påregnes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ref. sameiets årsmøtepapirer er det snakk om å sette av minst 5 % av fellesutgiftene til et vedlikeholdsfond. Gå gjennom årsmøtepapirene for mer info som vedlikeholdsplan etc.

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?

Ja

Beskriv: Vi gjentar at hele leiligheten er et totaloppussingsobjekt og full rehabilitering må derfor påregnes.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0479/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christian Storm Tjønn	**2026-08-21**

Identifikasjon

Christian Storm Tjønn

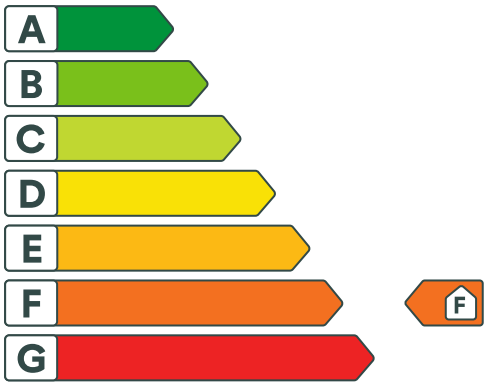
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Reichweins gate 5, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339466**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80490054**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **301**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **247,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 808 kWh**



Reichweins gate 5, 0254 OSLO

Detaljering

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

Reichweins gate 5, 0254 OSLO

Tiltak

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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

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 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Navn: Vetle Thon Ellingsen
Firma: P33 Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Frogner

Oslo, 20.08.2026

Salg av seksjon 7 i Reichweinsgt 5 – Titano Eiendom AS (14-0479/26)

Vi viser til bestilling av megleropplysninger den 17/8 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte
- Vedtekter
- Ordensregler

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.591 pr. mnd. I tillegg betales det p.t. kr. 509 pr. mnd. for internett via Global Connect.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 82811487.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 21.450.
- Selger har gitt oss beskjed om at han vil innfri sin andel av gjeld til sameiet. Etter denne innfrielsen er andel gjeld kr. 0. Felleskostnadene som er oppgitt ovenfor inkluderer ikke betaling av lån.
- Sameiet har totalt 5 IN lån. For ordens skyld vedlegges nedbetalingsplaner.
- I henhold til sameiets vedtekter skal kjøper godkjennes av styret.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva, (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Sverre Matias Kristiansen, e-post: kris7@online.no, tlf. 97425490.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
tlf 23 27 11 33

RW 3/5 Sameiet - Reichweinsgate 3 og 5, 0254 Oslo

(Bygget i 1894)

Sted Dato
Oslo 13.02.2026

Innkalling til årsmøte
REICHWEINSGATE 3&5

Det innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 24/2 kl. 17.00.

Møtet vil bli avholdt via Microsoft Teams.

Til Behandling:

1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

2. Valg av møteleder og 1 sameier til å undertegne protokollen

3. Gjennomgang og godkjenning av årsrapporten

4. Gjennomgang og godkjenning av regnskapet

5a. Vedlikeholdsoppgaver i sameiet, styret informerer

5b. Dugnad

6. Gjennomgang og godkjenning av budsjettet.

7. Valg av styreleder og styremedlemmer.

RW 3/5 Sameiet - Reichweinsgate 3 og 5, 0254 Oslo

(Bygget i 1894)

SAMEIET REICHWEINSGATE 3&5
ÅRSRAPPORT 2025

Styret har i denne perioden bestått av:

Sverre Kristiansen	styreleder
Ylva Eliassen	styremedlem
Mette Waaberg	styremedlem
Steinar Nord	varamedlem
Jan Magne Andersen	varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Reichweinsgate 3 & 5 er et eierseksjonsameie bestående av 19 boligseksjoner.
Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Kommunen har kuttet trær nærme fasaden av bygningen.
- prosjektert brannvarslingsanlegg med orienteringskart
- endret avtale med vaktmester.
- gått over til norgespris strøm

Planer for 2026

- ventilasjonsanlegg kjeller for å få bukt med fuktighet.
- el-sjekk fellesarealer (inkludert nye hovedsikringer kjeller)
- vask fasade

Fremtidig vedlikeholdsplaner utover forefallende

- Bytte alle dører til leiligheter til branndører.
- Rehabiltere oppganger i nummer 3 og 5.
- Nytt callinganlegg/låssystem

2. Økonomi
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 4.910-. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital slik at akkumulert egenkapital pr. 31.12. er kr. 288.941, -. Sameiet har fem lån i DNB som hadde en restgjeld totalt pr. 31.12. på kr. 1.696.722.
Noen seksjonseiere har innfridd sin andel av opprinnelig lån. Styret gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lån(ene).
I årsregnskapet er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet. Kostander til lån dekkes av innbetalinger fra de aktuelle seksjonseierne.

3. Arbeidsmiljø m.m.
Sameiet hadde pr. 31.12. ingen ansatte.

4. Ytre miljø
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

5. Likestilling
Ingen skal behandles annerledes p.g.a. sin hudfarge, religion/overbevisning, legning, kjønn eller kulturarv.

Sverre Kristiansen Ylva Eliassen Mette Waaberg

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

RESULTATREGNSKAP		2025	Budsjett 2025	2024
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		878 867	878 867	729 444
Innbetaling for Homenet		98 838	98 838	95 988
Ekstra fakturert rørfornying		0	0	52 075
Opptak lån		0	0	1 950 000
Andel overskudd Gjensidige		22 416	20 000	20 596
Sum inntekter		**1 000 121**	**997 705**	**2 848 103**
Kostnader:				
Styrehonorar	1	60 000	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	7 050
Honorar prosjektleder		0	0	40 000
Arbeidsgiveravgift		0	0	5 640
Strøm		31 458	40 000	32 314
Kommunale avgifter		254 000	270 000	233 291
Homenet		109 302	101 000	100 249
Trappevask / vaktmester		81 038	80 000	82 318
Diverse utgifter		5 700	4 500	5 582
Drift/vedlikehold	2	68 265	150 000	2 381 882
Årlig brannalarmkontroll + O-plan		33 284	9 000	0
Forretningsførsel		47 352	47 352	46 196
Lettstyrt HMS		1 368	2 500	3 775
Snørydding, fjerning istapper		30 688	30 000	23 858
Skadedyr		10 054	9 500	9 527
Forsikring	4	254 308	225 000	202 192
Bankomkostninger		4 068	5 000	23 909
Sum driftskostnader		**999 345**	**1 042 312**	**3 247 783**
Driftsresultat		**776**	**-44 607**	**-399 680**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		4 134	607	510
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**4 134**	**607**	**510**
Årsresultat		**4 910**	**-44 000**	**-399 170**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2e27c2af-5529-4f78-8ef7-f14b1c17a9e9
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		39 225	85 273
Forskuddbetalte kostnader		0	17 163
Mellomregning lån 2019		5 911	9 244
Mellomregning lån 2022		17 249	9 085
Mellomregning lån 1,2 MNOK 2024		3 150	3 827
Mellomregning lån 500.000 2024		-6 540	-5 448
Mellomregning lån 250.000 2024		10 025	11 033
IN lån 1,5 MNOK		837 936	940 990
IN lån 500.000		342 966	438 153
IN lån 250.000		103 038	184 898
IN lån 2022		151 066	270 518
IN lån 2019		261 716	310 700
Sum fordringer		**1 765 742**	**2 275 436**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Innestående bank		372 520	289 667
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**372 520**	**289 667**
Sum omløpsmidler		**2 138 262**	**2 565 103**
Sum eiendeler		**2 138 262**	**2 565 103**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2e27c2af-5529-4f78-8ef7-f14b1c17a9e9
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	288 941	284 031
Sum opptjent egenkapital		**288 941**	**284 031**
Sum egenkapital		**288 941**	**284 031**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Blanco lån tatt opp 2019	6	261 716	310 700
Blanco lån tatt opp 2022	7	151 066	270 518
Blanco lån 2024 1,2 MNOK	8	837 936	940 990
Blanco lån 2024 500.000	9	342 966	438 153
Blanco lån 2024 250.000	10	103 038	184 898
Sum langsiktig gjeld		**1 696 722**	**2 145 259**
Kortsiktig gjeld			
Avsatt/skyldig arbeidsgiveravgift		8 460	7 050
Kreditorer/Leverandørgjeld		36 816	46 136
Avsatt styrehonorar		60 000	50 000
Påløpte renter		0	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		47 323	32 627
Sum kortsiktig gjeld		**152 599**	**135 813**
Sum gjeld		**1 849 321**	**2 281 072**
Sum egenkapital og gjeld		**2 138 262**	**2 565 103**

Oslo,

Sverre Kristiansen Mette Waaberg Ylva Eliassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2e27c2af-5529-4f78-8ef7-f14b1c17a9e9
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Styrehonorar:

Avsatt styrehonorar	60 000
Sum	**60 000**

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Søknad ferdigattest	25 150
Setningskontroll * 2	11 216
Reparert lås	4 399
Arbeid med boder	6 790
Bortkjøring avfall, container	16 074
Diverse innkjøp, nøkler, skilt, bark	4 636
Sum	**68 265**

Note 4 - Forsikring:

Gjensidige, polise 82811487	
Belastet premie for året	254 308
Sum	**254 308**

Note 5 - Annen egenkapital:

Egenkapital 01.01	284 031
Årets resultat	4 910
Sum	**288 941**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2e27c2af-5529-4f78-8ef7-f14b1c17a9e9
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 Lån DnB:
Lån tatt opp i 2019. Totalt 1.000.000.
Seksjon 1,4,5,6 og 8 i RW 3 og seksjon 3.4.5,6 og 9 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.
Rente pr. 31.12. var 6,90 %.
Innfris i 2034

Restgjeld 31.12	261 716
Sum	**261 716**

Note 7 Lån DnB:
Lån tatt opp i 2022. Totalt 1.000.000.
Seksjon 3,4,5 og 9 i RW 3 og seksjon 1, 2,3,4,5,6 og 8 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.
Rente pr. 31.12. var 6,9 %. Innfris i 2027

Restgjeld 31.12	151 066
Sum	**151 066**

Note 8 Lån DnB:
Lån tatt opp i 2024. Totalt 1.200.000.
Seksjon 4 i RW 3 og seksjon 3,4 og 5 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.
Rente pr. 31.12. var 6,9 %. Innfris i 2034

Restgjeld 31.12	837 936
Sum	**837 936**

Note 9 Lån DnB:
Lån tatt opp i 2024. Totalt 500.000.
Seksjon 4 i RW 3 og seksjon 5 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.
Rente pr. 31.12. var 6,9 %. Innfris i 2029

Restgjeld 31.12	342 966
Sum	**342 966**

Note 10 Lån DnB:
Lån tatt opp i 2024. Totalt 250.000.
Seksjon 4 i RW 3 og seksjon 5 i RW 5 har innfridd sin seksjons andel av lånet.
Rente pr. 31.12. var 6,9 %. Innfris i 2027

Restgjeld 31.12	103 038
Sum	**103 038**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2e27c2af-5529-4f78-8ef7-f14b1c17a9e9
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2e27c2af-5529-4f78-8ef7-f14b1c17a9e9
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

BUDSJETT	**2026**	**2025**
Inntekter:		
Fellesutgifter inkl 10% økning fra 1/7-26	966 370	878 867
Innbetaling for Homenet	116 052	98 838
Diverse inntekter	0	0
Andel overskudd Gjensidige	20 000	22 416
Sum inntekter	**1 102 422**	**1 000 121**
Utgifter:		
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Strøm	35 000	31 458
Kommunale avgifter	280 000	254 000
Homenet	116 000	109 302
Trappevask / vaktmester	85 000	81 038
Diverse utgifter	5 000	5 700
Drift/vedlikehold	100 000	68 265
Årlig brannalarmkontroll	10 000	33 284
Forretningsførsel	48 536	47 352
Lettstyrt HMS	1 500	1 368
Snørydding	33 000	30 688
Skadedyr	11 000	10 054
Forsikring	250 000	254 308
Bankomkostninger	5 000	4 068
Sum driftsutgifter	**1 048 496**	**999 345**
Driftsresultat	**53 926**	**776**
Finansinntekter/utgifter:		
Renteinntekter	1 074	4 134
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/utgifter	**1 074**	**4 134**
Årsresultat	**55 000**	**4 910**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET REICHWEINSGATE 3 & 5

Ordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 24. februar 2026 kl. 17.00 via Microsoft Teams.
Følgende deltok / var representert:

Seksjon:	Eier:	Til stede:	Representert ved:
1 i nr. 3	Velaug Vårvik		
2 i nr. 3	Henrik Ramm Østgaard		
3 i nr. 3	Tom-Morten Leknes		
4 i nr. 3	Mari Skogly	X	
5 i nr. 3	Nord AS	X	Ingelin Kristin Nord
6 i nr. 3	Hilde Egeland Olsen		
7 i nr. 3	Jan Magne Andersen	X	
8 i nr. 3	Sverre Matias Kristiansen	X	
9 i nr. 3	Harald Dokken		
1 i nr. 5	Ana Maria Fure		
2 i nr. 5	Nyhammer Eiendom AS		
3 i nr. 5	Hermann Kjennset	X	
4 i nr. 5	Ylva Skretting Eliassen		
5 i nr. 5	Christian Strom Tjønn		
6 i nr. 5	Thomas Ottosen		
7 i nr. 5	Titano Eiendom AS		
8 i nr. 5	Harald Dokken		
9 i nr. 5	Lars Gunner Tronaas	X	
10 i nr. 5	Mette Waaberg	X	

Fra forretningsfører deltok Svein Johannessen.
Følgende saker ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært lovlig satt.

2. Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Sverre Kristiansen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder Svein Johannessen. Protokollen føres av Svein Johannessen.

3. Gjennomgang og godkjenning av årsrapport
Styrets årsrapport ble gjennomgått.
VEDTAK: Årsrapporten ble tatt til etterretning.

4. Gjennomgang og godkjenning av regnskapet
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a8c3f0a2-695e-4ff2-9217-a74a37b38e31
visma sign
www.vismasign.com

5a. Vedlikeholdsoppgaver i sameiet

Gjennomgang/bytte av sikringsskap. Få inn en avfukter i kjeller. Fasadevask med skum. Dette er planlagt gjennomført i 2026.

Vinduer i trappeoppgang i nr 3 begynner å svelle og råtne da de ofte har blitt satt åpne om sommeren og ikke blitt lukket når det har regnet. Dette må ikke skje igjen, det kan da være at disse vinduene må settes fast permanent.

5b. Dugnad

- Dato blir informert om fra styret, sannsynlig månedsskifte april/mai

6. Budsjett

Budsjettet ble gjennomgått. Forslag om 10% økning fra 1/7-26.
VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

8. Valg

VEDTAK: Følgende sitter nå i styret

Sverre Kristiansen	- styreleder, valgt for 2 år i 2025
Ylva Eliassen	- styremedlem for 2 år i 2026
Mette Waaberg	- styremedlem for 1 år i 2026
Hermann Kjennset	- varamedlem for 1 år i 2026
Jan Magne Andersen	- varamedlem for 1 år i 2026

Sverre Kristiansen Svein Johannessen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a8c3f0a2-695e-4ff2-9217-a74a37b38e31
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a8c3f0a2-695e-4ff2-9217-a74a37b38e31
visma sign
www.vismasign.com

§1

Disse vedtekten er ett supplement til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 2017.

§2

Sameiets navn er SAMEIET REICHWEINSGATE 3 og 5 og består av Reichweinsgate 3, gnr. 209, bnr.299 og Reichweinsgate 5, gnr. 209, bnr. 301.

Sameiet er regulert kun for boligformål. Ombygginger til andre formål tillates ikke med mindre dette er søkt om og tillatelse blir gitt av styret og også det offentlige.

Medlemmer av sameiet er samtlige hjemmelsinnehavere av seksjoner i Reichweinsgate 3 & Reichweinsgate 5 i Oslo.

Sameiet skal ledes av ett styre som skal forvalte og bestyre all felles eiendom og arealer samt besørge vedlikehold av dette.

§3

Sameiets styre skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Fortrinnsvis skal både Reichweinsgate 3 og Reichweinsgate 5 være representert i styret. Forretningsfører velges av styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift og ledelse av eiendommen.

Årsmøtet kan utferdige spesialfullmakter, herunder også til forretningsfører.

§4

Styret er underlagt Årsmøtet bestemmelser og beslutninger. Styret skal forelegge for Årsmøtet alle saker av viktighet, herunder alle større arbeider som ikke er uoppsettelige.

§5

Kostnader/inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader/fellesinntekter. Felleskostnader/fellesinntekter skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

I tilfelle bebyggelsen brenner ned, skal erstatning utbetales sameierne etter sameiebrøken.

§6

Styret skal besørge satt opp regnskap for driften. Dette skal meddeles Brønnøysundregistrene hvert år når loven krever det og sendes sameierne uoppfordret i forbindelse med Årsmøtet.

§7

Styret innkaller hvert år, innen utgangen av juni, til Årsmøtet. Årsrapport, regnskap, balanse samt budsjett for kommende år skal fremlegges til behandling. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det. Ett slikt krav skal fremsettes minst 14 dager før Årsmøtet.

Styreleder og styremedlemmer velges for maks 2 år av gangen. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§8

Hver seksjon representerer av en person og gir en stemme (sameierandelen) i Årsmøtet.

§9

Boder i oppgangene er kun til oppbevaring av gjenstander, det er ikke lov til å ha noen elektriske artikler (frysere etc) koblet til i boder. Dette pga brannfaren og varslingsanlegg. I tillegg betales strømmen her av Sameiet.

Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta eksteriørmessige arbeider av noen art uten at dette er forelagt styrere for godkjenning, herunder også vinduer, balkonger, markiser, flaggstenger o.l.

Peiser skal bygges forskriftsmessig og godkjennes av Brannvesenet før de tas i bruk.

Endringer i konstruksjoner, herunder vegger, brudd på brannceller etc. skal avklares med styret og dokumenteres gjort forskriftsmessig. Dette gjelder ikke endringer i nyere etablerte lettvegger/skillevegger.

§10

Hver sameier kan fritt (ref §11) pantsette og selge sin sameierandel. Eventuelle utestående fellesutgifter, fordringer og heftelser sameiet måtte ha skal innfris før eller i forbindelse med salg og ha 1. prioritet.

§11

Styret skal godkjenne kjøp og utleie av leiligheter. Sameier skal da meddele styret hvem som leier. Ved korttidsutleie (utleie i varighet inntil 30 dager) tillates kun utleie i inntil 120 dager ila ett kalenderår. Styret skal informeres når leiligheter blir brukt til korttidsleie. Slikt korttidsutleie skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved gjentatte tilfeller av sjenanse for andre beboere kan styret for en periode nekte korttidsutleie for angjeldende seksjonseier.

Der hvor disse vedtektene måtte være i strid med Eierseksjonloven skal loven gjelde. Nærværende vedtekter vedtas herved som bindende for meg og mine rettsetterfølgere**.**

Ordensregler Sameiet Reichweinsgate 3 &5

Sameierne plikter å medvirke til at drift og bruk av eiendommene skjer på en måte som ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Rømningsveier skal holdes åpne. Trapper, rekkverk, reposer, vinduer og vegger skal holdes rene og ordentlige. Fasader og utearealer skal holdes i penest mulig stand.

Tepper, dørmatter o.l. skal ikke riste utover trapper, fra balkonger, vinduer e.l. Søppel skal plasseres i søppelkasser. I kjellerbodene skal gjenstander lagres forsvarlig m.h.t. sopp, mugg og råte.

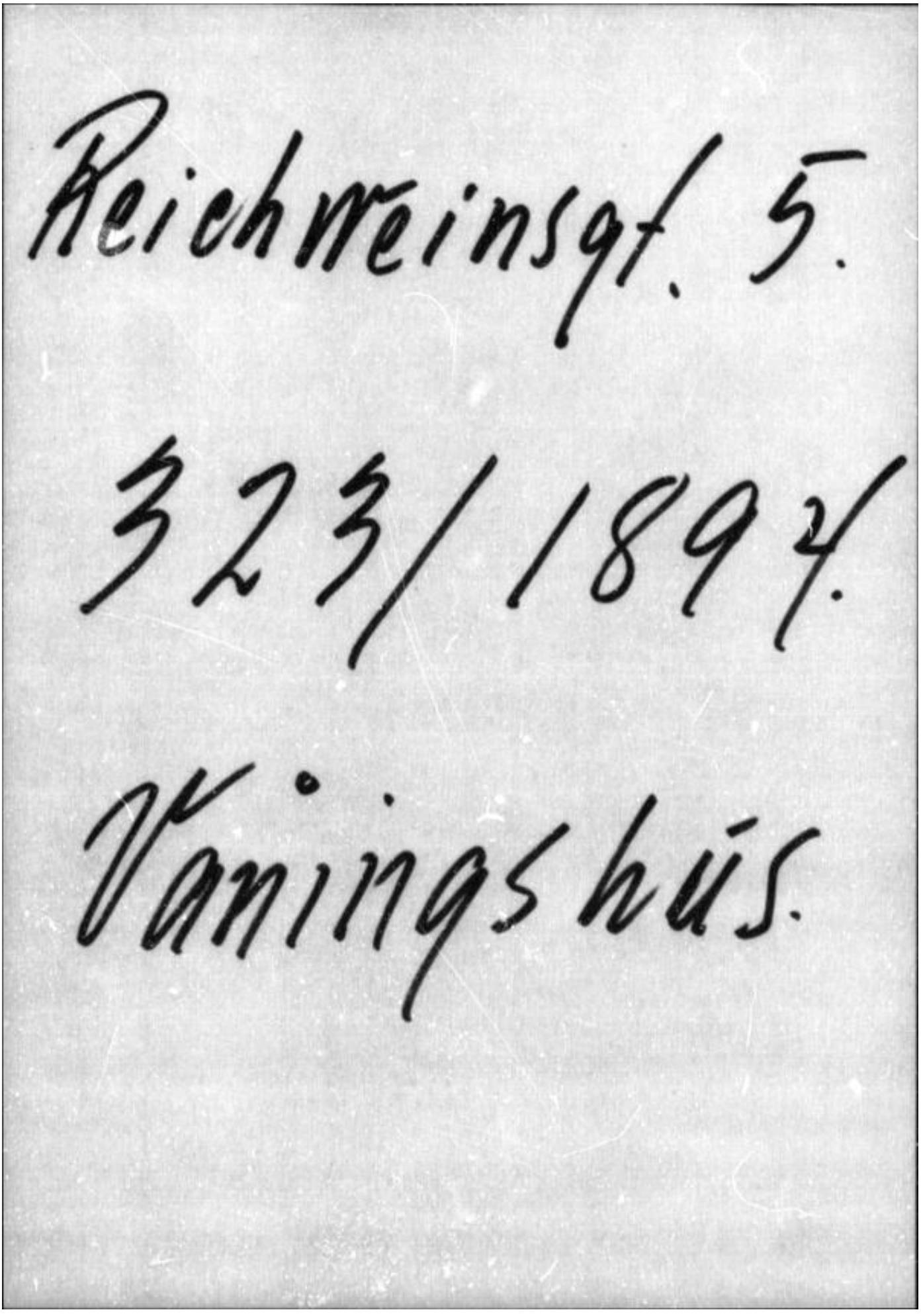
Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gass/elektrisk grill, kullgrill ikke tillatt.

Til vanlig forventes ro mellom kl 2200 og kl 0800 på virkedager, etter kl 2400 dager før lørdager, helligdager og nasjonale fridager. Ved spesielle anledninger kan dette etter søknad fravikes av styret, det skal da utstedes nabovarsel hvor tiltak beskrives og tidsangis.

Støyende oppussing og arbeid på seksjoner skal varsles styret og berørte seksjoneiere i god tid i forkant, og skal gjennomføres rasjonelt og planmessig med god fremdrift slik at beboerne skjermes mest mulig. Støyende arbeid skal begrenses til 0800-2000 hverdager, 0800-1500 lørdager og skal unngås helligdager og nasjonale fridager, særskilt støyende oppussing og arbeid skal begrenses til 0800-1700 hverdager. Unntak er nødstilfeller eller ved søknad styret og aksept fra berørte seksjonseiere.

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Ved fraflytting/bytte av leietakere er seksjonseier ansvarlig for at eiendeler ikke blir etterlatt i fellesarealer.


Reichsreinsgt. 5.
323/1894.
Konungshús.

V. D. 323/94
Bilag.

1. Anmeldelse
2. Tegninger.

2878/94 · 356/95 = 446/95 = 520/95 = 579/95 = 630/95 = 1645/95.

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus

paa Matr.-No. 5 Reichweins Gade

Indleveret 8de Decbr 1894 Attesteret

407/94 = 17/95 78/95

Oversendes Hr. Opmaalingsofficer til Erklæring
Christiania 10de Decbr 1894.
Leen. Linthoe

706/94

Intet at bemærke
paa
Theodor Gaarris

Oversendes den aarede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Projectet. I Betragtning af at Gaardsrummet i hele sin Udstrækning er i Forbindelse med - eller staar umiddelbart til Gaden er der formentlig Grund til at indrømme den i Anmeldelsen nævnte Dispensation fra Bestemmelsen i § 39.
Christiania den 11 December 1894
Leen. Linthoe.

CHRISTIANIA
JURA
631/94

Skrg 1596/II Trappegangen og Badeværelse

Sundhedscommissionen var i Møde den 17 Decbr 1894 [illegible]

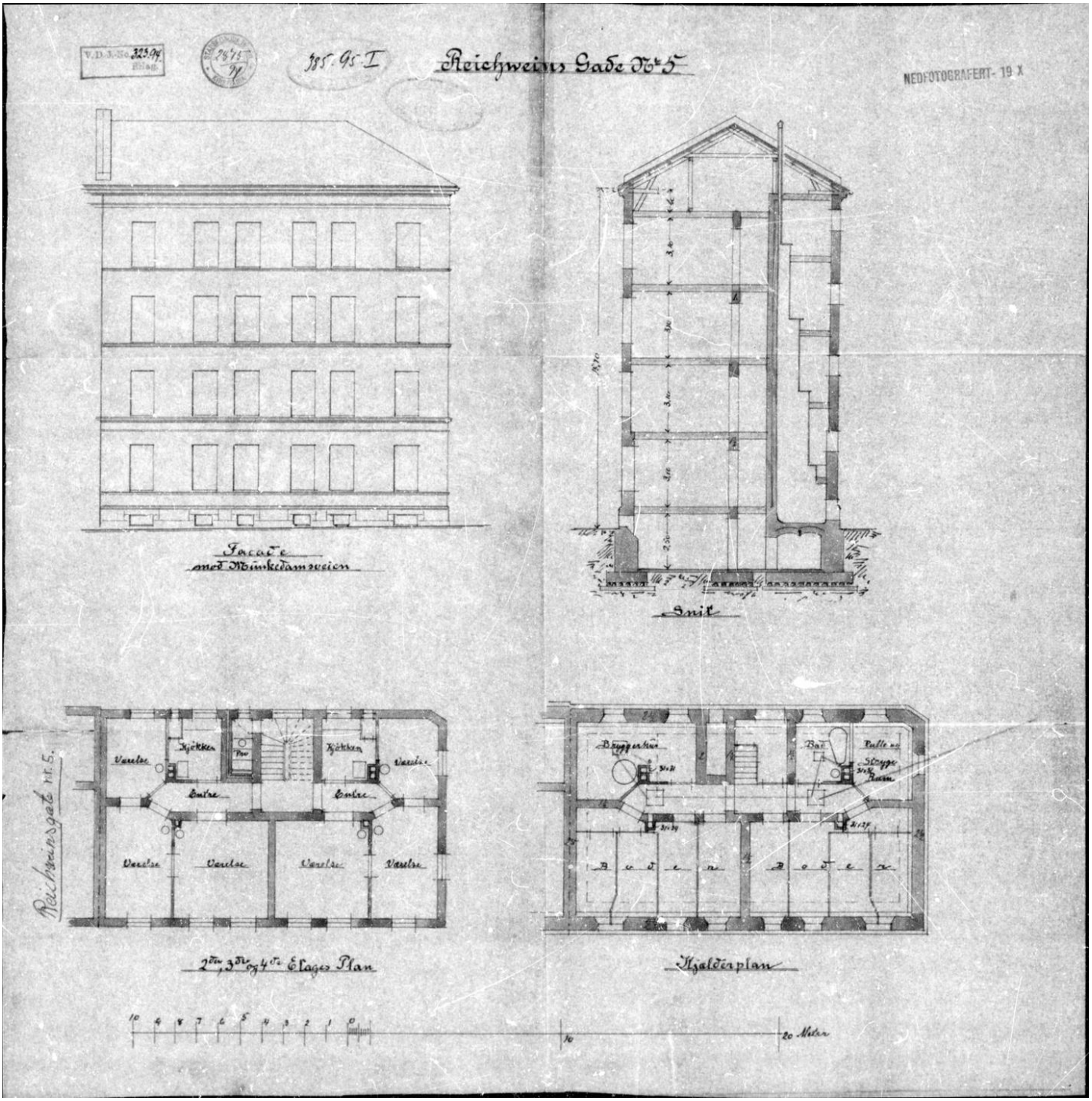
Beslutning:

„Sundhedscommissionen anbefaler at der i nærværende Tilfælde gives Dispensation fra Bygningslovens § 39 pr. Betingelse af at Toilet ikke derfra bebygges. — Forøvrigt maa isoleres gjennem Trappegangen er ikke tilbundes."

Christiania Sundhedscommission den 18de Decbr 1894.

C. Pram
Kst.

Kr. Stadsconducteuren.


V.D.S.No. 223/94 Blad.
385. 95 I
Reichsweins Gade No. 5
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Facade
mod Mønkedamsveien
Snit
Reichsweinsgade nr. 5.
Kjøkken
Kjøkken
Vaskerie
Entrée
Entrée
Vaskerie
Vaskerie
Vaskerie
Vaskerie
Vaskerie
2den 3die og 4de Etages Plan
Bryggerhus
Bad
Halle m/
Stryge
Rum
Beboelse
Beboelse
Kjælderplan
10 4 8 7 6 5 4 3 2 1 0
10
20 Meter

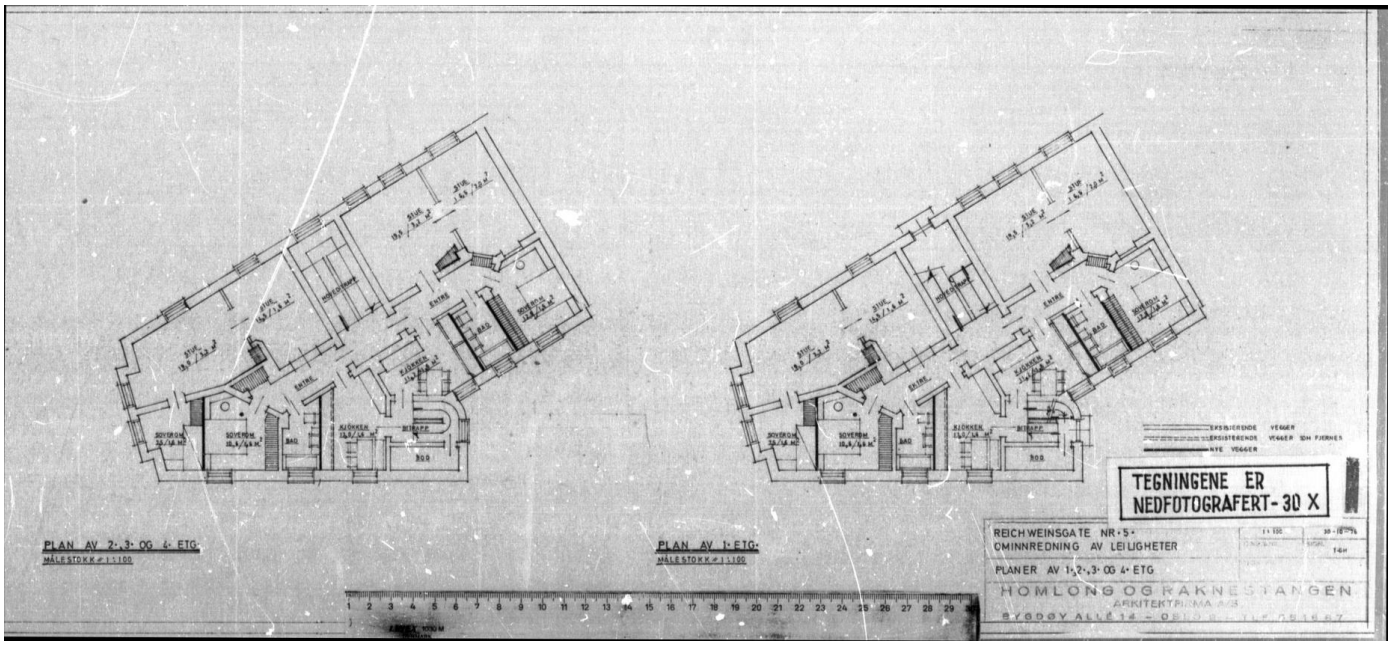
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

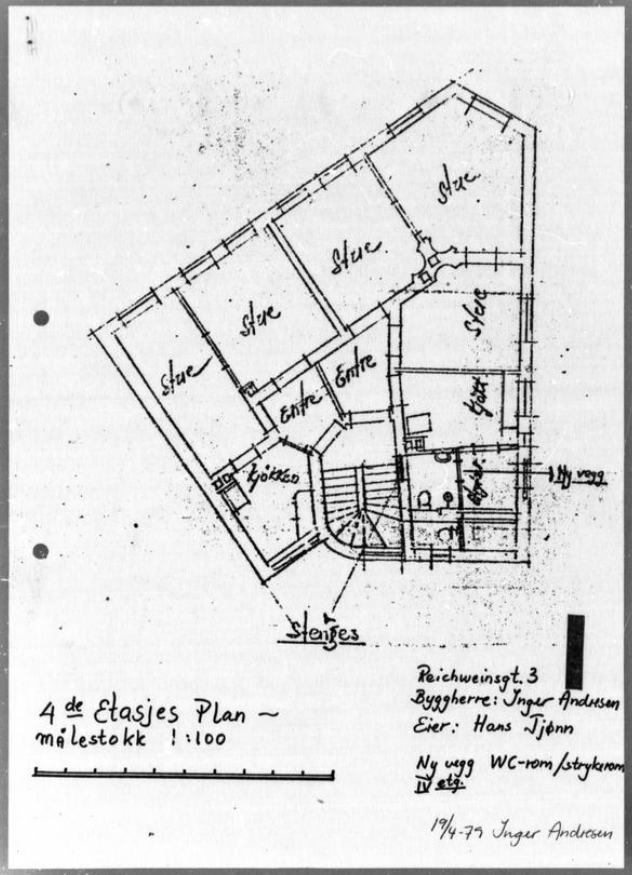
Arbeidssted: Reichweins gate 5	Journalnr. 76/3303	Tegn.nr. 1-
Arbeidets art: Innvendige forandringsarbeider i 1.,2.,3. og 4. etg.	Innlevert 4.11.76	
Bygningens art:		
Byggherre: Adv. Hans Tjønn, Prinsens gate 6, Oslo 1		
Byggemelder: Homlong & Raknestangen ark. fa. A/S, Bygdøy allé 14, Oslo 2		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		[illegible]		67		82		97							
8		23		38		[illegible]		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 12/9-77 14/9-77

Meldt SER 216 6.9.79 I A.H.


PLAN AV 2.,3. OG 4. ETG.
MÅLESTOKK 1:100
PLAN AV 1. ETG.
MÅLESTOKK 1:100
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X
REICHWEINSGATE NR. 5.
OMINNREDNING AV LEILIGHETER
PLANER AV 1., 2., 3. OG 4. ETG
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S



4 de Etasjes Plan ~
målestokk 1:100

Reichweinsgt. 3
Byggherre: Inger Andresen
Eier: Hans Tjønn

Ny vegg WC-rom/strykerom
IV etg.

19/4-79 Inger Andresen

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Tlf 11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidets art:	Roichweins gate 5 Innvendige forandringsarbeider i 1.,2.,3. og 4. etg.	76/3303 4.11.76
Bygningens art:		
Byggherre:	Adv. Hans Tjønn, Prinsens gate 6, Oslo 1	
Adresse:	Homlong & Raknestangen ark. fa. A/S, Bygdøy allé 14, Oslo 2	

Oslo den, 24. desember 1976 AB/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se nedr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bad/w.c.-rom må på forskriftsmessig måte luftes til over tak.

Rørleggerarbeidene må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Ved oppsetting av nye peiser må peisskjema innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen : bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
fm.

Arild Skappel.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Art: **Innvendige forandringsarbeider i 1.,2.,3. og 4. etg.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Reichsweins gate 5		76/3303

Byggherre

Adv.Hans Tjönn,
Prinsensgt. 6,

Oslo 1.

PMB/KS

Ansvarshavende

Tömmerm.Per K.Rekkedal,
Ropernveien 4 C,

1335 Snaröya.

Dato
6.juli 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Stl. C-16 ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.03.2025
	201208141 - 30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	REICHWEINS GATE 3 - 5	Eiendom:	209/301/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET REICHWEINSGATE 3 OG 5	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Reichweins gate 3 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av ny balkonger, mottatt 13.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208141			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	100	16.04.2012	3/5
Plan 2 - 3 og 4	101	01.03.2012	3/7
Fasade	102	01.03.2012	3/8
Detaljtegning - rekkverk		08.04.2013	17/4

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET REICHWEINSGATE 3 OG 5, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 [XII] 11 80 80

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gate nr.) (Tidligere)	Reichweins gate 3	Journal nr. 79/1538
Arbeidets og bygningens art	Dusj i 4.etg.	Innlevert 7.5.79
Byggherre	Inger Andresen, Reichweins gate 3, Oslo 2	
Anmelder	" " " "	

AS/MK

Oslo, den 31. mai 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberen i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Dusjrom må på forskriftsmessig måte luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakk-vesenet.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] .

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

A. Gjerstad — Arild Skappel

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til enkeltbehandler~~.

Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19[III] * 11 50 60 (68 20 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Dusj i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Reichweins gate 3		**79/1538**

Byggherre

Inger Andresen
Reichweins gate 3

OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Oscar Colmenares
Nordbyveien 45

2050 JESSHEIM

PMB/LH
Dato
13. august 1982

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

Per bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

Skl. C-14. ANDVORD.

DAGBOKFØRT

12.APR.85 019967

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ADV. HANS M. TJØNN	Postboks 7654 Skillebekk 0205 OSLO 2	44 61 80

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	209	301		OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn: Eierne av Reichweinsgt. 5, gnr. 209, bnr. 301 Margrethe Benson med flere, se vedlegg

Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Rett utskrift attesteres.
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 49, Oslo 2. Tlf. 44 61 80

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1195	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	108	21		
2	B	131	22		
3	B	109	23		
4	B	130	24		
5	B	110	25		
6	B	129	26		
7	B	111	27		
8	B	128	28		
9	B	112	29		
10	B	127	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1195	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

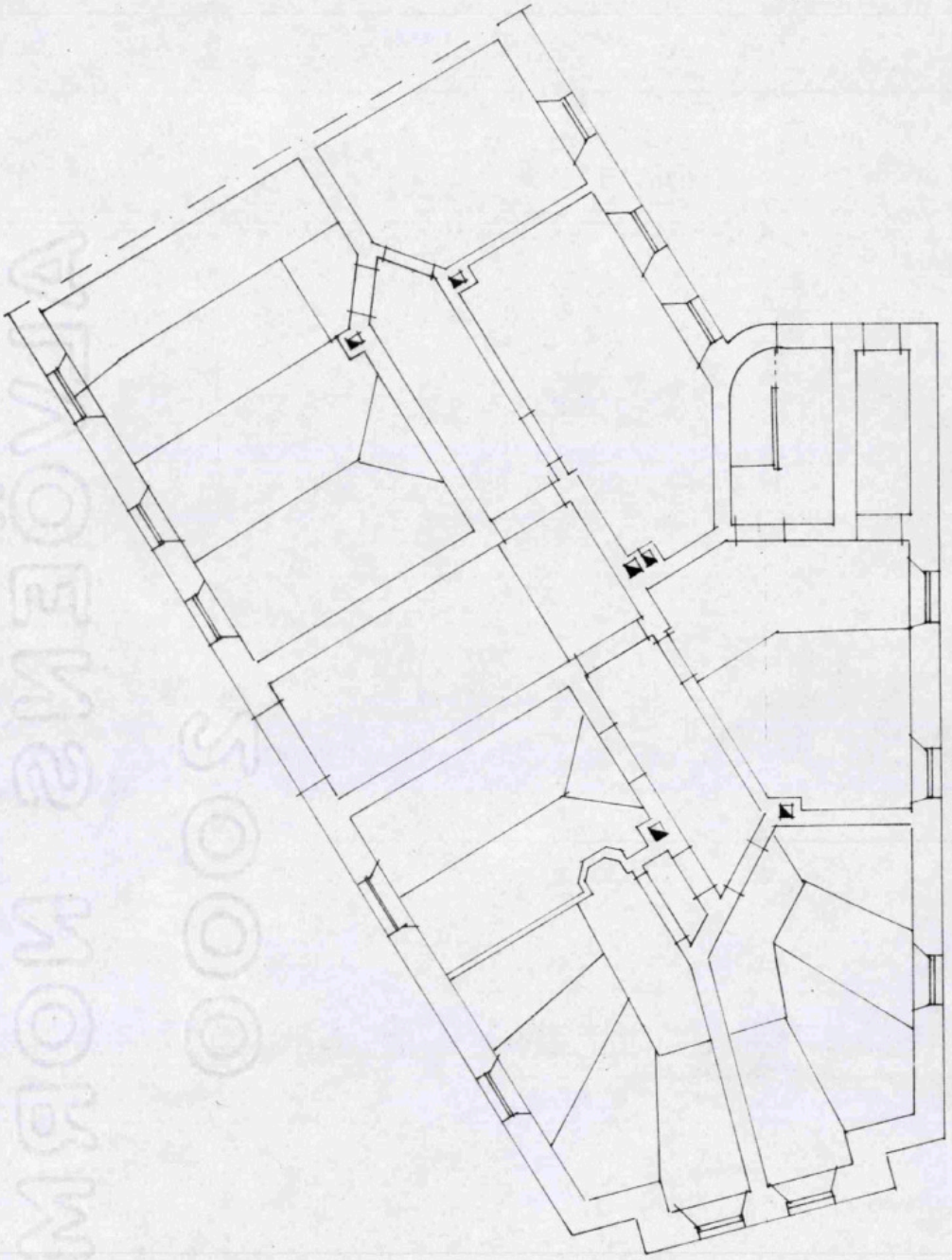
Sameiet skal ha pantesikkerhet for kr 5.000,- i hver enkelt seksjon, seksjonnr. 1-10 med prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst

Dato: 20.05.85
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
For eierne av Reichweinsgt. 5, gnr. 209, bnr. 301 i Oslo. Margrethe Benson m.fl. etter fullmakt
HANS M. TJØNN

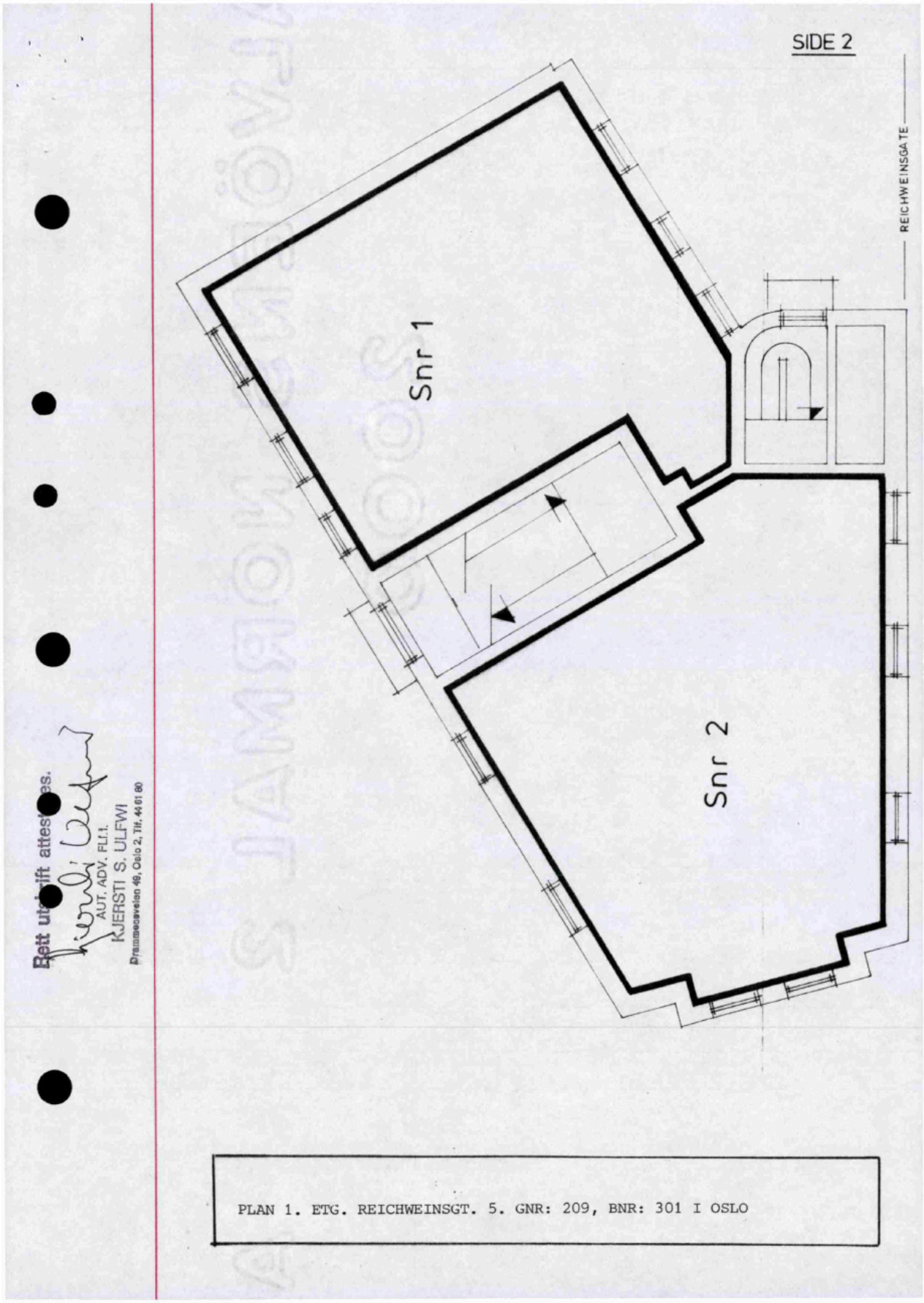
Tinglysingsstempel

SIDE 1



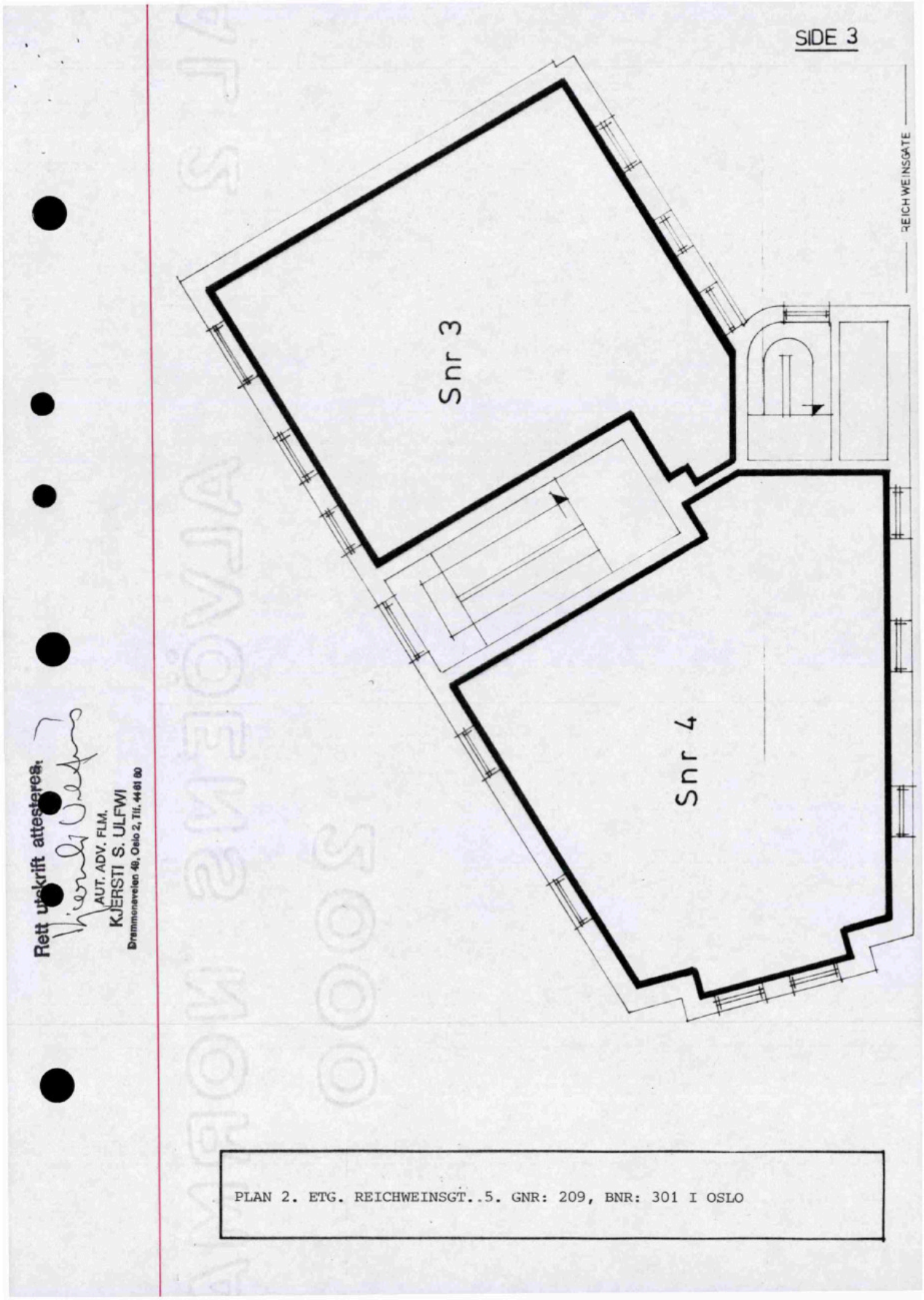
PLAN KJELLER, REICHWEINSGT. 5. GNR: 209, BNR: 301 I OSLO

Rett utskrift attestert.
AUT. ADV. FLI.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 4461 80

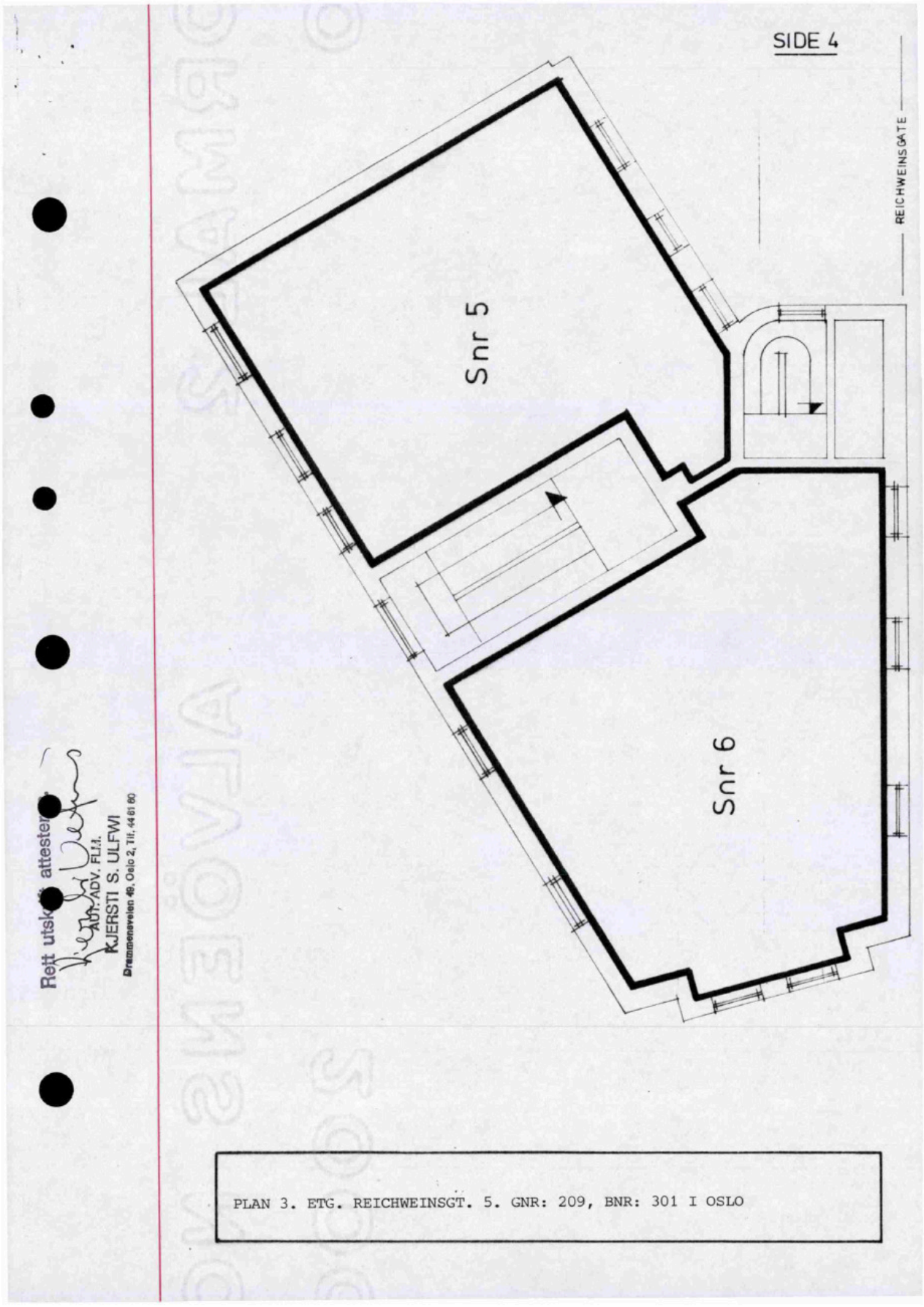


Rett utskrift attesteres.
AUT. ADV. FLI.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf. 44 61 60

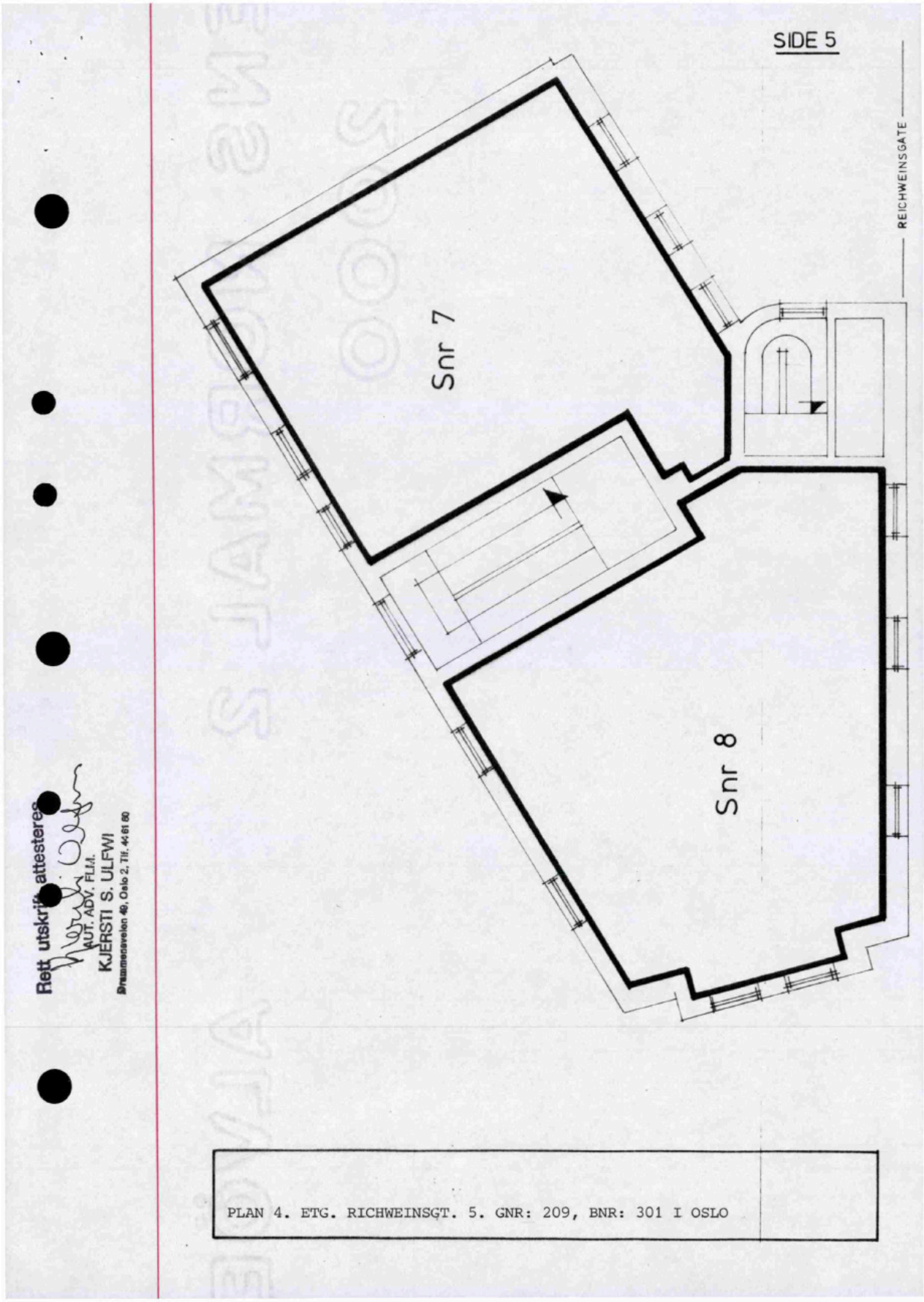
PLAN 1. ETG. REICHWEINSGT. 5. GNR: 209, BNR: 301 I OSLO



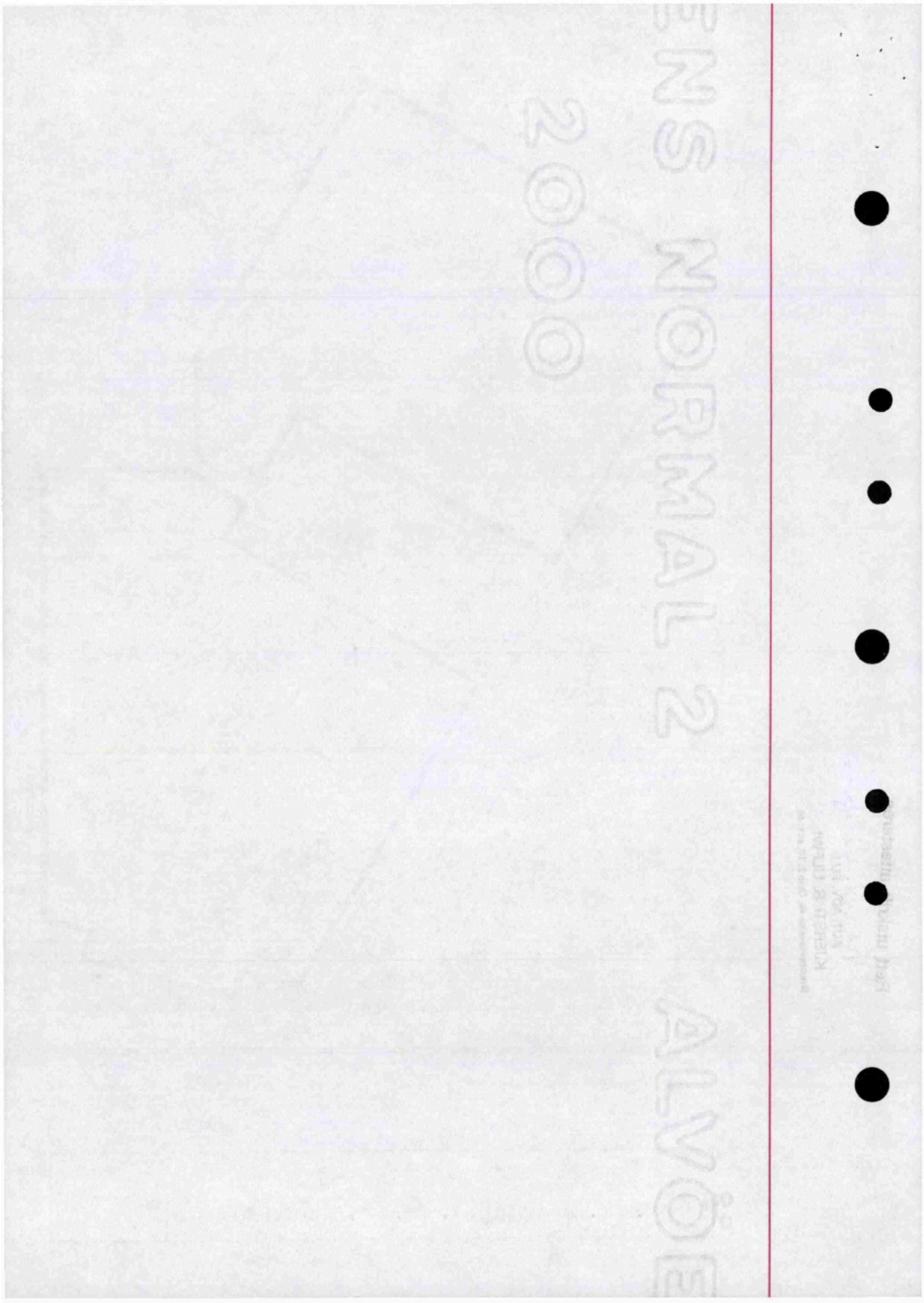
Rett utskrift attesteres:
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf. 4481 80



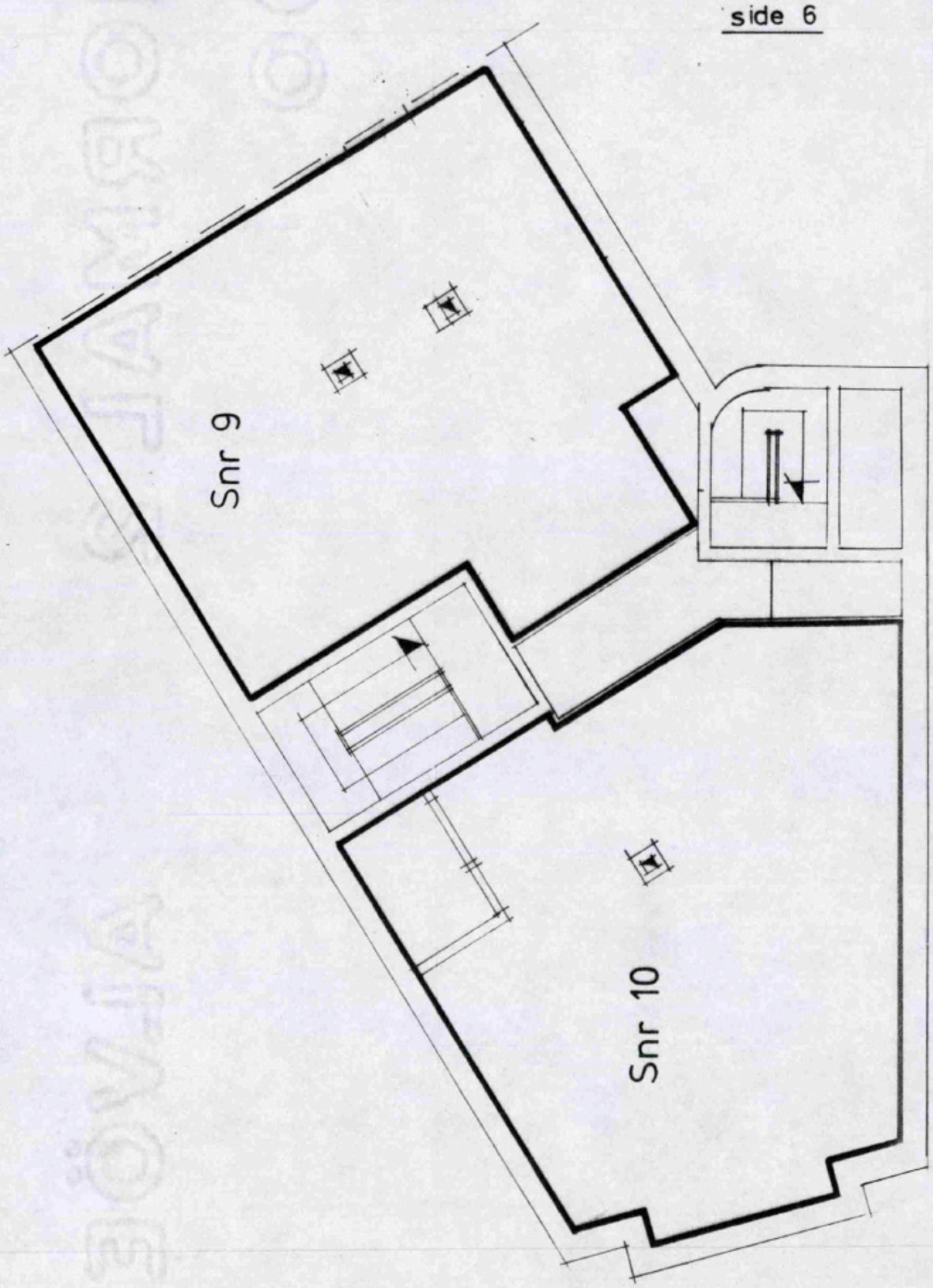
Rett utskrift attestert
ADV. FLIA.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 4461 60



Rett utskrift attesteres
KJERSTI S. ULFWI
AUT. ADV. FLM.
Brummundsvelen 49, Oslo 2. Tlf. 44 61 60

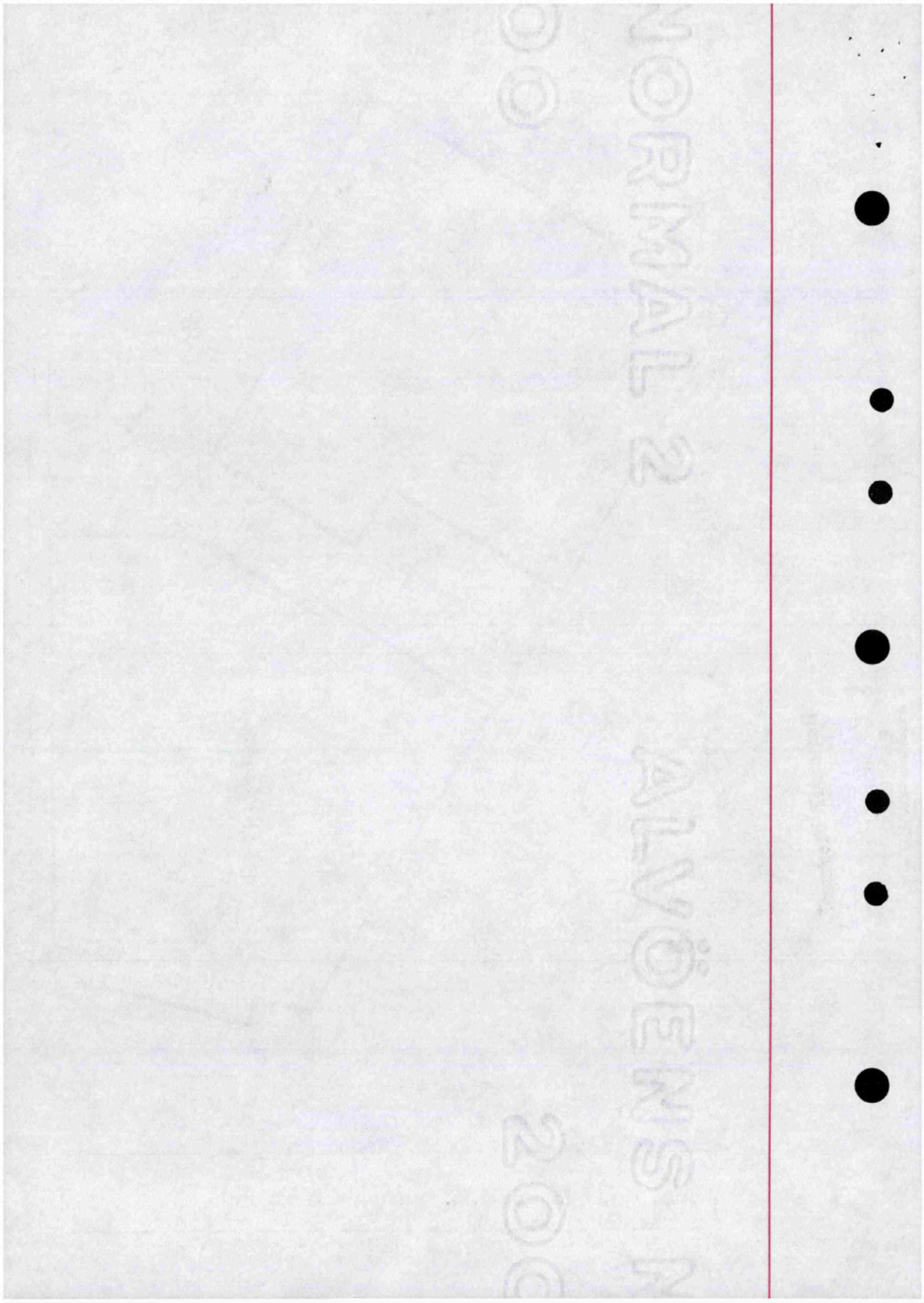

NS NORMAL 2
2000
ALVØ

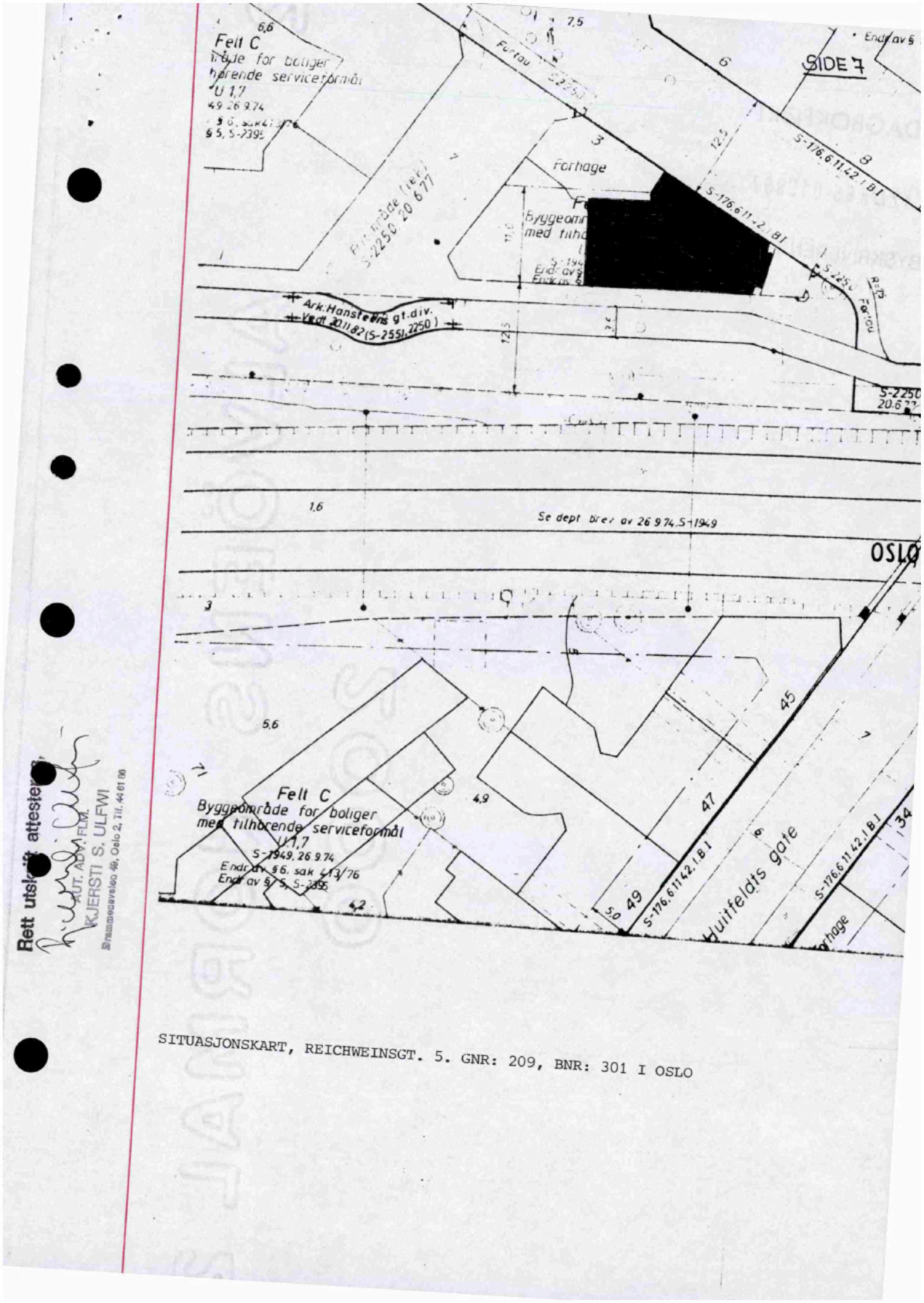
side 6



Rett utskrift attesteres.

PLAN LOFT, REICHWEINSGT. 5. GNR: 209, BNR: 301 I OSLO


NORMAL 2
AFVÆNSEN
NORMAL 2



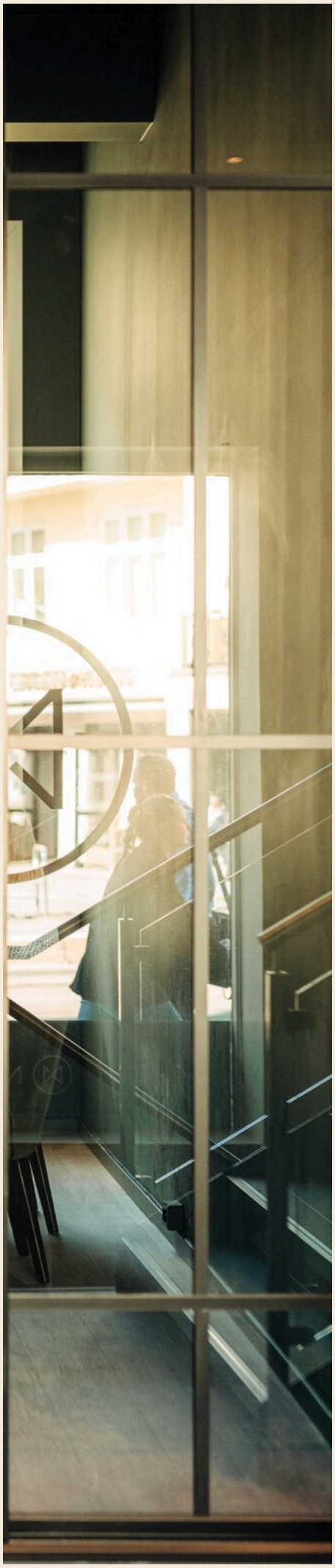
SITUASJONSKART, REICHWEINSGT. 5. GNR: 209, BNR: 301 I OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0479/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Reichweins gate 5 0254 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 301, snr 7 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762