



Reichweins gate 6A

— Velkommen til

Reichweins gate 6A



— SENTRALT I VIKA V/TJUVHOLMEN

Lys & klassisk oppussingsobjekt m/stort potensial|Store vindusflater,
stukkatur, rosett & takhøyde ca. 2,93m|Sentralt!

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	70 853,-
Omkostninger	142 380,-
Totalpris	5 703 233,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 843,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893
Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no

Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Reichweins gate 6A, presentert av Sisilie Berg & Malin Hveem v/Nordvik Frogner.

En lys & romslig selveierleilighet med et stort potensial og fin beliggenhet i hyggelig sidegate i Vika. Leiligheten er gjennomgående med store rom, god takhøyde & flere klassiske detaljer. Her bor du meget sentralt til i Vika med en rekke servicefasiliteter i gangavstand.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv selveierleilighet m/god planløsning
- Store vindusflater m/godt naturlig lysinnslipp
- Oppussingsobjekt m/stort potensial
- Perfekt førstegangskjøp
- Peis i stue
- Stort soverom som vender mot bakgård
- Kun kr. 3843,- i felleskost pr. mnd
- Bod i kjeller på ca. 8 m²
- Attraktiv og populær beliggenhet
- Kort vei til buss & trikk
- Kort gange til Tjuvholmen, Aker Brygge & Solli plass mm.

Arealer og innhold

BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 8 kvm.

Tyder































Informasjon

Reichweins gate 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0057/26

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Reichweins gate 6A, 0254 OSLO

Gnr 209, bnr 302, snr 1 i Oslo kommune

Selger

Daniel Vardhan Aasheim

Kjøpesum og omkostninger

5 490 000,- (Prisantydning)

70 853,- (Andel av fellesgjeld)

5 560 853,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

139 000,- (Dokumentavgift)

2 000,- (Innflyttingsgebyr til sameiet)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

142 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

155 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 703 233,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 716 233,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1893

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 58 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 58 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod

Total BRA: 8 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

1.etasje, 58 m² BRA-I: Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 8 m².

Entré

Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en pen flislagt entré med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Det er dørcalling til leiligheten

Stue/kjøkken

Lys og luftig stue med generøs takhøyde på hele 2,93 meter og store vindusflater som sørger for mye naturlig lys. Her får man også godt bevarte, klassiske detaljer som rosett og stukkatur. I hjørnet av stuen er det en flott peis som varmer godt på kalde vinterdager.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning med stuen. Lys og stilren HTH-kjøkkeninnredning fra 2010 bestående av glatte fronter og heltre benkeplate med

nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og en sosial kjøkkenøy. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Bad

Eldre flislagt bad med inngang fra entréen. Badet ble oppgradert med flis på flis i 2026. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter. Videre er badet utstyrt med dusj i egen sone, servant og toalett.

Soverom

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Rommet er lyst og vender ut mot rolig bakgård. Stort garderobeskap med skyvedører sørger for god plass til klær og diverse.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser i entré.

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himlinger: Original himling med stukkatur i stue/ kjøkken. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,93 m målt i stue/ kjøkken.

Dører: Profilerte innvendige dører.

Illdsted/pipeløp:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Åpen peis i stue/kjøkken.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i

innredningen. HTH kjøkkeninnredning fra 2010.

Bad:

Badet er av ukjent alder. Det er lagt flis på flis i 2026 i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i støpejern. Det er lagt flis på flis i 2026. Flislagte overflater på vegg. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tekniske installasjoner:

- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2010, montert i garderobeskap i soverom.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken.
- Hovedstoppekran er montert bak klosett i bad.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen to steder i bad.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang.
- Varmekabler i bad og entré.
- Varmefolie i stue/ kjøkken og soverom.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig. 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

Det mangler haspe på ett vindu i stue og ett i soverom. Vindu på bad har tegn til fuktskade. Det er foretatt målinger med fuktindikator uten utslag som indikerer forhøyede verdier. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller

Det var mye inventar i leiligheten på befaringsdagen, noe som begrenset måleomfanget ved kontroll av etasjeskiller. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/kjøkken. Iht. toleransekrav i NS3600, skal rom med skjevheter mellom 15-30 gis tilstandsgrad 2. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 37 mm i soverom. Iht. toleransekrav i NS3600 skal rom med skjevheter over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Den målte skjevheten i soverom er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. I bygårder fra perioden er slike skjevheter vanlig forekommende og normalt ikke uttrykk for svikt i bærekonstruksjonen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor

ikke vurdert innenfor denne kategorien. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Ildsteder

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Varmtvann

Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.

Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Hovedstoppekran er funksjonstestet og vurdert ok. Vanntrykk og avløp er funksjonstestet. Det er registrert redusert trykk i kjøkkenets blandebatteri samt noe nedsatt avløpsfunksjon. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobberør til innvendig bruk en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i

dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon

Det er montert elektrisk avtrekk på badet, men dette er ikke i drift da ledninger henger løst og det ikke er mulig å funksjonsteste under befaringen. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2.

Kjøkkeninnredning

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert svertesopp bak blandebatteri og fuktmerker på benkeplate, noe som indikerer fuktbelastning i området. TG 2 er gitt på innredningen på grunn av nevnt forhold

Overflater på innvendige gulv

Det er registrert sprekker, avskalling og riper i gulvoverflatene. Det er observert eldre fuktmerker på gulv i soverom. Fuktmåling ga ikke utslag over normalverdier. Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid

og området bør kontrolleres med tiden. TG er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fast inventar

Skyvedør har noe behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje)

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er av eldre alder, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i forhold til gjeldende forskriftskrav. Gulvet har tre nivåer fra dør ned mot sluk. Ved døren er det tilnærmet flatt og det mangler terskel, noe som medfører at vann kan renne ut av rommet. Det er sluk i støpejern, med rust. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det mangler silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv. Det kan ikke konstateres om det er etablert vanntett sjikt i verken gulv eller vegger. Dette avviker fra godkjente løsninger, da det stilles krav til vanntett sjikt i både gulv og vegger i våtrom. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (armatur på kjøkken og badet)

Det ble under befaring registrert lekkasje ved funksjonstesting av kjøkkenarmatur og dusjarmatur på bad. Forholdene medfører fare for fuktskade ved fortsatt bruk og er derfor vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er basert på utskifting av armaturene.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking (Bad / 1. etasje)

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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/.

Modernisering og påkostninger

2026:

– Lagt flis på flis i bad.

2010:

– Flyttet kjøkken.

– Ny kjøkkeninnredning fra HTH.

– Fjernet himling i stue/ kjøkken for å få frem original himling.

– Lagt nytt gulv.

– Sparklet og malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Maling og flis på flis

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

Eventuell kommentar: Sluken til dusjen er ny - blå plast over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller

lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Boder er ikke seksjonert men del av fellesareal

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

eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 2010 - ny varmtvannsbereder

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting feil ved badet - fornyelse kan i praksis vente

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

Nei

Eventuell kommentar: Peisen fungerer fint men bruker mye ved ift moderne peis

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måles ifm salget

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

kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Helt utrolig fint nabolag til å ligge så sentralt

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?

Ja

Beskriv: Snørås kan skje

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur naturstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Ytterdør:

Profilert entrédør.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Varmekabler i bad og entre i følge eier. Varmefolie i stue/ kjøkken og soverom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 843,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 843,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Fiberinternett (1000 mpbs fra GlobalConnect), kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, felles forsikring, forretningsførsel og revisjon, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Renter og avdrag: kr 566,-

Bredbånd: kr 359,-

Felleskostnader: 2 918,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 632 362,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 529 449,- pr. 2024

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Reichweins gate 6, orgnr. 883 853 202

Om sameiet

Reichweins gate 6 Sameie består av 16 seksjoner. Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund. Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF

Regnskapsbyrå AS. Ny revisor er Blåberg AS v/Steinar Loven. Sameiet har egen facebook-gruppe: «Sameiet Reichweinsgate 6».

Planlagt vedlikehold:

- Det er vedtatt å oppgradere el-anlegget i bygget for å øke kapasiteten inn til leilighetene fra 35 til 40 amp. Dette vil finansieres av oppspart egenkapital i sameiet.
- Det er foreslått at oppgangen skal males i løpet våren 2023. Beslutning og finansiering av dette er ikke avklart.
- Utbedring av fasade skal stemmes over om noen år og er, hvis det blir godkjent av beboerne, planlagt gjennomført om ca. 5 år iflg. styret - dette kan iflg. styreleder "potensielt medføre noe økning i felleskostnader". Ellers ingen informasjon gitt som vil påvirke felleskostnadene.

Tidligere rehabilitering og større vedlikehold:

- 2024 Midlertidig sikring av terrasse (se egen orienteringssak) kr 18 837 + 17 956
- 2024 Bytte av fotocelle i bakgård
- 2024 Gjentatt vedlikehold av port i bakgård
- 2023 Installert Fibernett i hele sameiet.
- 2023 Vedlikeholdt låser hoveddør og dør fra B-oppgang til bakgård, kr 12.000,-
- 2023 Ny lås til gitterport, kr 8.000,-
- 2022 Nye hovedsikringer og nye lamper i fellesområder, kr 116.500,-
- 2022 Malt begge oppgang A og B, kr 86.000,-
- 2022 Ny avfukter i sameiets kjeller, kr 78.000,-
- 2021 Utbedring av tak, 2 piper og 7 vinduer (2. etg), samt montering av typegodkjent takstige kr 244.324,-
- 2021 Nytt brannvarslingspanel, inkl. nye detektorer i seksjonene i A-oppgangen kr 49.300,-
- 2021 El. bryter i portrom for åpning av smijernsdør, samt div. elektroarbeider kr

6.228,-
2020 Nytt porttelefonanlegg kr 64.000,-
2019 Skifte av hovedlås, postsonelås og nøkler kr 16.654,-
2019 Vedlikehold balkong snr.15 kr 121.980,-
2019 Varmekabler i takrenner, el.anlegg kr 156.250,-
2019 Nye dørpumper, B-oppgang kr 13.659,-
2018 Justering av utgangsdør, B-oppgang kr 7688,-
2017 Justering/tettelister utgangsdør, B-oppgang kr 1.937,-
2017 Nytt loftsvindu i tak kr 50.419,-
2017 Service lås i B-oppgang kr 4.306,-
2017 Ny motordel og service på avfukter i kjeller kr 8.587,-
2017 Brannsikring og arbeid i kjeller, herunder elektroarbeid kr 254.250,-
2016 Nytt gulv i portrom kr 80.000,-
2016 Brannsikring og arbeid i kjeller, herunder elektroarbeid, brannglass, branddører, slamming kr 1.017.560,-
2016 Nye boder i kjeller kr 112.500,-
2016 Vedlikeholdt låssystem gitterport kr 2.880,-
2016 Ny låsesylinder i gitterport kr 6.471,-
2015 Installasjon av nye stålrør i sameiets piperør kr 599.345,-
2015 Vedlikehold/repasasjon av porttelefon kr 6.225,-
2013 Vedlikeholdt låsesystem gitterport kr 5.000,-
2011 Rehabiliteret veranda toppetasje kr 140.000,-
2011 Vedlikehold låsesystem gitterport kr 2.600,-
2010 Opplegg ny lampe i kjeller kr 3.300,-
2010 Skifte av lås, ytterdør kr 9.860,-
2009 Installasjon av avfukter i kjeller kr 50.000,-
2009 oppussing av ytre fasade. Hele sokkelen, alle vindusposter, portgang, puss og maling av sprekker 1-4 etg, utskifting av panel 5.etg. kr 237.000,-
2009 rehabiliteret veranda toppetasje kr 100.000,-

2009 skifte av enkelte takbeslag og takrenner kr 37.500,-
2009 nye varmekabler i nedløp kr 50.000,-
2009 reparasjon av skade i leilighet etter lekkasje kr 15.000,-
2008 reparasjon av lekkasje i utvendig stikkledning kr 80.000,-
2008 oppgradert brannalarmsystem i hele bygården kr 70.000,-
2007 oppussing oppgang A og B kr 187.000,-
2007 rehabiliteret veranda toppetasje kr 110.000,-
2006 skiftet takrenner på utvendig fasade kr 20.000,-
2006 skiftet varmekabler i takrenner på utvendig fasade
2006 installert nytt port-telefonanlegg oppgang A (Hansteensgate)
2004 oppussing av bakgård kr 120.000,-
2004 reparasjon av fundament/sokkel og nordvestlig hushjørne kr 27.000,-.

Forretningsfører

OBF

Styregodkjenning

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmedler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. 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 styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 70 853,-pr. 30.01.2026

Lånenummer: 83987266808, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 233
Saldo per 30.01.2026: 1 628 334
Andel av saldo: 70 853
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.06.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 65 346,-. For 2025 ble det budsjettet med et overskudd på kr 59 554,-.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78820700

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 474 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 kartske i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt beliggende leilighet i ettertraktete Vika – moderne og skjermet med alt du trenger i umiddelbar nærhet

Velkommen til Reichweins gate 6A – en flott leilighet midt i hjertet av Oslo, på populære Ruseløkka (lokalt kjent som Vika), i bydel Frogner. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket og skjermet til mellom bakgård og miljøgate. Et perfekt hjem for deg som ønsker nærhet til både jobb, byliv og fjord.

Attraktiv beliggenhet med alt rett utenfor døren:

Innen få minutters gange finner du noen av byens mest spennende destinasjoner som Sommerro, VIA Village, Vikaterrassen og det nye Nasjonalmuseet. Området

har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene, noe som gjør det til et av Oslos mest ettertraktede strøk.

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

Nærhet til fjorden og byens beste servicetilbud:

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

Fremragende kollektivtilbud:

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 27.11.1994.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Plan-/byggesaker i området:

Reichweins gate 8A - oppføring av balkong

Saksnummer: 2025/09791 - Byggesak

Mottatt sak: 16.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458352

Status: Under behandling

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:

301/209/302/1:

11.12.1894 - Dokumentnr: 900357 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:302

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1923 - Dokumentnr: 993578 - Erklæring/avtale

ang. salg av øl/mineralvann.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:302

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1986 - Dokumentnr: 17871 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1986 - Dokumentnr: 17871 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 640/14715

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper

ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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: 1,10% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 500,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 5 400,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-

Utlegg foto kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 786,- 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 27. februar 2026

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Ansvarlig megler

Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av

Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Reichweins gate 6A

Reichweins gate 6A

Nabolaget Vika - vurdert av 314 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 🚶 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 🚶 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Vika videregående skole	4 min 🚶

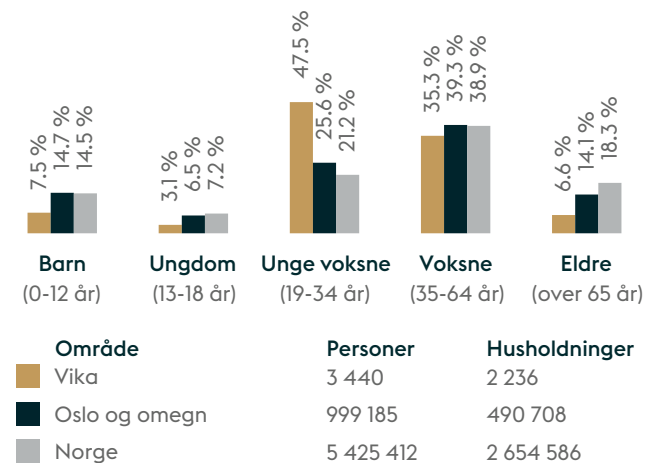
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 🚶 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	3 min 🚶 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 🚶 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 3.7 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 🚶 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år) 22 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

⊕ Reichweins plass balløkke	1 min	↗
⊕ Trafotaket streetbasketanlegg	2 min	↗
♣ SATS Solli plass	5 min	↗
♣ Studio Jobbsprek	6 min	↗

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

REICHWEINS GATE 6 A, 0254 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 302 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 25/02/2026
Utskriftsdato: 26/02/2026
Oppdragsnummer: 99001
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel. Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Leiligheten bærer noe preg av alder og slitasje. Det er registrert noe vedlikeholdsetterslep på enkelte bygningsdeler, og tiltak i form av oppussing må påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Lagt flis på flis i bad.

2010:

- Flyttet kjøkken.
- Ny kjøkkeninnredning fra HTH.
- Fjernet himling i stue/ kjøkken for å få frem original himling.
- Lagt nytt gulv.
- Sparklet og malt.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 200 000 - 400 000,-*
- Utstyr for sanitærinstallasjoner - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 205 000 - 410 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Daniel Vardhan Aasheim
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Daniel Vardhan Aasheim , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 302 Seksjon: 1
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 474.9 m²
 Eierbrøk seksjon: 640 / 14715
 Hjemmelshaver: Daniel Vardhan Aasheim
 Adresse: Reichweins gate 6 A, 0254 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	24/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
1. etasje	58	0	0	0
Sum bolig:	58	8	0	0
Sum BRA:	66			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur naturstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler haspe på ett vindu i stue og ett i soverom. Vindu på bad har tegn til fuktskade. Det er foretatt målinger med fuktindikator uten utslag som indikerer forhøyede verdier. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Profilert entrédør.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Innvendig dør til soverom har merker etter maling. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:	
Tilstandsvurdering:	Det var mye inventar i leiligheten på befaringsdagen, noe som begrenset måleomfanget ved kontroll av etasjeskiller. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/kjøkken. Iht. toleransekrav i NS3600, skal rom med skjevheter mellom 15-30 gis tilstandsgrad 2. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 37 mm i soverom. Iht. toleransekrav i NS3600 skal rom med skjevheter over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Den målte skjevheten i soverom er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. I bygårder fra perioden er slike skjevheter vanlig forekommende og normalt ikke uttrykk for svikt i bærekonstruksjonen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.	TG: 2

Pipe

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

Piper, feiluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpen peis i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2010, montert i garderobeskap i soverom.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken. Hovedstoppekran er montert bak klosett i bad.	
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran er funksjonstestet og vurdert ok. Vanntrykk og avløp er funksjonstestet. Det er registrert redusert trykk i kjøkkenets blandebatteri samt noe nedsatt avløpsfunksjon. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobberør til innvendig bruk en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Kjøkkenarmatur. Dusjarmatur i bad.	
Tilstandsvurdering:	Det ble under befaring registrert lekkasje ved funksjonstesting av kjøkkenarmatur og dusjarmatur på bad. Forholdene medfører fare for fuktskade ved fortsatt bruk og er derfor vurdert til TG 3. Kostnadsestimatet er basert på utskifting av armaturene.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-10 000,-	

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen to steder i bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja/, og vurdert ikke tilfredstillende.	
Tilstandsvurdering:	Det er montert elektrisk avtrekk på badet, men dette er ikke i drift da ledninger henger løst og det ikke er mulig å funksjonsteste under befaringen. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskifting av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2.	TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. HTH kjøkkeninnredning fra 2010.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert svertesopp bak blandedbatteri og fuktmerker på benkeplate, noe som indikerer fuktbelastning i området. TG 2 er gitt på innredningen på grunn av nevnt forhold	TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser i entre.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekker, avskalling og riper i gulvoverflatene. Det er observert eldre fuktmerker på gulv i soverom. Fuktmåling ga ikke utslag over normalverdier. Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

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

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Original himling med stukkatur i stue/ kjøkken. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,93 m målt i stue/ kjøkken.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter i entre. Plassbygget garderobeskap med skyvedører i soverom.	
Tilstandsvurdering:	Skyvedør har noe behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang. Varmekabler i bad og entre i følge eier. Varmefolie i stue/ kjøkken og soverom i følge eier.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det er observert enkelte løse kontakter/brytere og ledninger. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	<p>Badet er av ukjent alder. Det er lagt flis på flis i 2026 i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremvist.</p>
--------------	--

Helhetsvurdering - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	<p>Fliser på betong. Sluk i støpejern. Det er lagt flis på flis i 2026. Flislagte overflater på vegg. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er av eldre alder, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.</p> <p>Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i forhold til gjeldende forskriftskrav. Gulvet har tre nivåer fra dør ned mot sluk. Ved døren er det tilnærmet flatt og det mangler terskel, noe som medfører at vann kan renne ut av rommet.</p> <p>Det er sluk i støpejern, med rust. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.</p> <p>Det mangler silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv.</p> <p>Det kan ikke konstateres om det er etablert vanntett sjikt i verken gulv eller vegger. Dette avviker fra godkjente løsninger, da det stilles krav til vanntett sjikt i både gulv og vegger i våtrom.</p> <p>Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.</p> <p>En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.</p> <p>Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres</p> <p>Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p>
Utbedringskostnad:	<p>kr. 200 000-400 000,-</p>

TG: 3

Hulltaking - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	<p>Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.</p>
Tilstandsvurdering:	

TG: 1U

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

Pipe og ildsteder besiktes visuelt på overflaten under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeleop blir ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Daniel Vardhan Aasheim	9578-5997-4-613269	2026-02-26 12:28:05
------------------------	--------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
26. feb. 2026
Oppdragsnummer
14-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Reichweins gate 6A, 0254 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Daniel Vardhan Aasheim	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. februar 2010	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Maling og flis på flis

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

Nei

Eventuell kommentar: Sluken til dusjen er ny - blå plast over

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Boder er ikke seksjonert men del av fellesareal

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 2010 - ny varmtvannsbereider

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: Ingenting feil ved badet - fornyelse kan i praksis vente

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

Nei

Eventuell kommentar: Peisen fungerer fint men bruker mye ved ift moderne peis

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måles ifm salget

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Helt utrolig fint nabolag til å ligge så sentralt

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?

Ja

Beskriv: Snøras kan skje

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikrings-selskap.

Oppdragsnummer: 14-0057/26

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Daniel Vardhan Aasheim

Dato

2026-02-26

Identifikasjon



Daniel Vardhan Aasheim



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 1 av 2



Sameiet Reichweins Gate 6	Vår ref.: 362/1	Fødselsdato eier: 27.09.1980
Reichweins Gate 6	Type: Eierseksjonssameie	
0254 OSLO	Eiere: Daniel Aasheim	
Organisasjonsnr: 883 853 202	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 843
Felleskostnader: Renter og avdrag	566
Tillegg bredbånd	359
Felleskostnader	2 918

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andet f.gj. (lån)	70 852	Gjeld siste årsoppg.:	70 987
Klient ajourf. lån:	1 628 334	Klient gj. s. årsoppg.:	1 631 432

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987266808, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 233

Saldo per 30.01.2026: 1 628 334

Andel av saldo: 70 853

Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Henrik Meidell
Adresse:	Reichweins Gate 6
Postnr/-sted:	0254 OSLO
E-post:	reichweinsgate6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.01.2026

Utestående saldo:	3 843		
Felleskostnader:	3 843	Restanse:	3 843
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	24 391	Gjeld:	70 987	Andre inntekter:	1 321
		Utgifter:	4 894		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1994
 Gårds/bruksnr: 209/302 - seksjon:1
 Bygningstype: Bygård
 Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78820700
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 2 av 2



Sameiet Reichweins Gate 6	Vår ref.: 362/1	Fødselsdato eier: 27.09.1980
Reichweins Gate 6	Type: Eierseksjonssameie	
0254 OSLO	Eiere: Daniel Aasheim	
Organisasjonsnr: 883 853 202		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	362-001

Fasiliteter:

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør : bestilles av styret

Skilt til postkasse: bestilles av den enkelte beboer. Postkasseskilt skal være hvitt med svart skrift.

Navn på ringeløkke: endres av styret. Vennligst send mail med korrekt navn til styret for endringer. Styret kontakter post@porttelefonservice.no.

FLYTTGEBYR

Innflyttinggebyr kr 2000,- belastes kjøper. Gebyret dekker siltasje ved innflytting. Dette ble vedtatt på årsmøte i 2010. Faktureres megler/oppjørsavdeling ved eierskifter.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser for sykkel og moped/motorsykel i bakgård. Ved eventuell parkering i bakgård bes om at moped/motorsykel trilles inn uten motor i gang. Dette av hensyn til sameiets beboere.

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Global Connect AS. Avtalen koster den enkelte beboer kr 359,-pr. måned og innebærer følgende:

- Fibernet
- Bredbånd (1000 mbps)
- Service og vedlikehold

- All nødvendig utstyr

Den enkelte beboer kan, basert på individuelle behov, tegne privat avtale for Kabel-TV direkte med Global Connect sin kundeservice.

For å kontakte Global Connect kundeservice, ring +47 389 90 100 eller via deres nettside, globalconnect.no/kundeservice.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

Sameiet Reichweins Gate 6

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 08.05.2025, kl 18:00

Sted: Hos Henrik i 2.etasje i 6b,
Reichweinsgate 6



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til reichweinsgate6@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Reichweins Gate 6 torsdag 08.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Reichweins Gate 6

Torsdag 08.05.2025, kl 18:00

Hos Henrik i 2.etasje i 6b, Reichweinsgate 6

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Reichweins Gate 6

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Dagens samlede styrehonorar nå er på kroner 30.000 og fordeles internt.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utbedring av terrasse

En utett takterrasse var tema på forrige årsmøte etter to år med gjentakende lekkasjer til leilighet under.

Forrige styreleder presiserte ved valg av nytt styre at saken nærmet seg en avslutning og at den ville bli håndtert av ham og være ute av verden for det nye styret i løpet av sommeren, men det ble langt fra realiteten.

Det nye styret kom til en uoversiktlig situasjon der ingen tiltak var iverksatt med tanke på å utbedre skaden, slik at vi måtte begynne litt på nytt.

Vi har hatt flere entreprenører inne til befaringer for å kartlegge skadeomfang og årsak og har blant annet gjennomført to vanntrykktester for å identifisere nødvendige tiltak.

Vi har forsøkt reklamasjon mot entreprenør som i sin tid bygget/utbedret terrassen (i 2019), men ble kontant avvist.

Vi innhentet så juridisk rådgivning fra vår forretningsfører OBF, som var sterkt i tvil om hvor sterk sak vi hadde og advarte om at vi ved å stå på vårt, kunne risikere en tid- og kostnadskrevenende prosess som ikke ville føre frem.

Vi besluttet da å gå videre i rehabiliteringsarbeidet alene.

Midt i høsten var vi klare for å gå i gang, og fikk da en klar anbefaling fra entreprenør om å avvente full rehabilitering til vi hadde bedre værforhold (på vårparten).

Det ble da gjennomført nødvendig vintersikring av terrassen for å unngå nye lekkasjer ved nye nedbørmengder, herunder legging av en midlertidig membran over det eksisterende dekket på terrassen.

I vår har vi hatt en anbudsrunde og fattet i april følgende vedtak:

22.04.2025 Valg av leverandør for utbedring av terrasse – styrevedtak

Styret har i perioden gjennomført en grundig anbudsprosess for å finne riktig leverandør til utbedring av terrassen. Dette har vært en omfattende oppgave, der målet har vært å unngå gjentakelse av tidligere feil som har ført til lekkasjer.

Flere tilbud fra ulike aktører har blitt innhentet og vurdert. Styret har særlig vektlagt faktorer som pris, kvalitet, gjennomføringsevne, samt leverandørens økonomiske soliditet og omdømme i markedet.

Etter en helhetlig vurdering har styret besluttet å gå videre med Belfor som leverandør. Belfor kommer samlet sett best ut når det gjelder pris, kvalitet og evne til å gjennomføre prosjektet på en trygg og profesjonell måte. Dette er et kostbart arbeid, og det har derfor vært avgjørende for styret å velge en solid aktør med godt renommé for å sikre en varig løsning.

Vedtak: Styret vedtar å inngå avtale med Belfor for total renovering av takterrasse, inkludert riving og oppbygging, til en estimert kostnad på i underkant av kr 500.000,- inkl. mva.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Renate-Celina Lovendal-Skjolde

Styremedlem som har solgt og flyttet og går ut av styret:

Christopher Wesenberg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anniken Johnsen

6. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 22.04.2025

Styret i Sameiet Reichweins Gate 6

Styreleder, Henrik Meidell
Styremedlem, Christopher Wesenberg
Styremedlem, Renate-Celina Lovendal-Skjolde
Varamedlem, Anniken Johnsen

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Reichweins Gate 6

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Meidell
Styremedlem, Christopher Wesenberg
Styremedlem, Renate-Celina Lovendal-Skjolde
Varamedlem, Anniken Johnsen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på reichweinsgate6@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Reichweins Gate 6

Sameiet Reichweins Gate 6 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 883853202. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Låneopptak

Sameiet har lån i Handelsbanken, med lånenummer 83987166668.

Låneopptaket ble besluttet under ekstraordinært sameiermøte den 27. september 2016, og avtale inngått 9. november 2016. Under sameiets årsmøte den 3. juni 2021 ble det vedtatt at styret fikk fullmakt til å reforhandle lånet, samt øke lånet oppad begrenset til

kr 1,500,000 for å finansiere forestående utbedringer og vedlikehold. Styret reforhandlet lånet høsten 2021, samt tok opp et samlet lån på kr 1,500,000,-.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser for sykkel og moped/motorsykkel i bakgård. Ved eventuell parkering i bakgård bes om at moped/motorsykkel trilles inn uten motor i gang. Dette av hensyn til sameiets beboere.

Strømleverandør for fellesarealene

Sameiet har avtale med Fortum for levering av strøm.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har en kollektiv avtale med Global Connect AS. Avtalen koster den enkelte beboer kr 359,-pr. måned og innebærer følgende:

- Fibernett
- Bredbånd (1000 mbps)
- Service og vedlikehold
- Alt nødvendig utstyr

Den enkelte beboer kan, basert på individuelle behov, tegne privat avtale for Kabel-TV direkte med Global Connect sin kundeservice.

For å kontakte Global Connect kundeservice, ring +47 389 90 100 eller via deres nettside, globalconnect.no/kundeservice.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør : bestilles av styret

Skilt til postkasse: bestilles av den enkelte beboer. Postkasseskilt skal være hvitt med svart skrift.

Navn på ringeklokke: endres av styret. Vennligst send mail med korrekt navn til styret for endringer. Styret kontakter post@porttelefonenservice.no.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Reichweins Gate 6, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnligje vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Reichweins Gate 6 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78820700.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 Midlertidig sikring av terrasse (se egen orienteringssak) kr 18 837 + 17 956
2024 Bytte av fotocelle i bakgård
2024 Gjentatt vedlikehold av port i bakgård

2023 Installert Fibernett i hele sameiet.

2023 Vedlikeholdt låser hoveddør og dør fra B-oppgang til bakgård, kr 12.000,-

2023 Ny lås til gitterport, kr 8.000,-

2022 Nye hovedsikringer og nye lamper i fellesområder, kr 116.500,-

2022 Malt begge oppgang A og B, kr 86.000,-

2022 Ny avfukter i sameiets kjeller, kr 78.000,-

2021 Utbedring av tak, 2 piper og 7 vinduer (2. etg),
samt montering av typegodkjent takstige kr 244.324,-

2021 Nytt brannvarslingspanel, inkl. nye detektorer
i seksjonene i A-oppgangen kr 49.300,-

2021 El. bryter i portrom for åpning av smijernsdør,
samt div. elektroarbeider kr 6.228,-

2020 Nytt porttelefonanlegg kr 64.000,-

2019 Skifte av hovedlås, postsonelås og nøkler kr 16.654,-

2019 Vedlikehold balkong snr.15 kr 121.980,-

2019 Varmekabler i takrenner, el.anlegg kr 156.250,-

2019 Nye dørpumper, B-oppgang kr 13.659,-

2018 Justering av utgangsdør, B-oppgang kr 7688,-

2017 Justering/tettelister utgangsdør, B-oppgang kr 1.937,- 2017 Nytt loftsvindu i tak kr 50.419,-

2017 Service lås i B-oppgang kr 4.306,-

2017 Ny motordel og service på avfukter i kjeller kr 8.587,- 2017 Brannsikring og arbeid i kjeller, herunder elektroarbeid kr 254.250,- 2016 Nytt gulv i portrom kr 80.000,-

2016 Brannsikring og arbeid i kjeller, herunder elektroarbeid, brannglass, brannrør, slamming kr 1.017.560,-

2016 Nye boder i kjeller kr 112.500,-

2016 Vedlikeholdt låssystem gitterport kr 2.880,-

2016 Ny låsesylinder i gitterport kr 6.471,-

2015 Installasjon av nye stålrør i sameiets piperør kr 599.345,-

2015 Vedlikehold/repasjon av porttelefon kr 6.225,-

2013 Vedlikeholdt låsesystem gitterport kr 5.000,-

2011 Rehabiliteret veranda toppetasje kr 140.000,-

2011 Vedlikehold låsesystem gitterport kr 2.600,-

2010 Opplegg ny lampe i kjeller kr 3.300,-

2010 Skifte av lås, ytterdør kr 9.860,-

2009 Installasjon av avfukter i kjeller kr 50.000,-

2009 oppussing av ytre fasade. Hele sokkelen,

alle vinduspuster, portgang, puss og maling

av sprekker 1-4 etg, utskifting av panel 5.etg. kr 237.000,-

2009 rehabilitert veranda toppetasje kr 100.000,-

2009 skifte av enkelte takbeslag og takrenner kr 37.500,-

2009 nye varmekabler i nedløp kr 50.000,-

2009 reparasjon av skade i leilighet etter lekkasje kr 15.000,-

2008 reparasjon av lekkasje i utvendig stikkledning kr 80.000,-

2008 oppgradert brannalarmsystem i hele bygården kr 70.000,-

2007 oppussing oppgang A og B kr 187.000,-

2007 rehabilitert veranda toppetasje kr 110.000,-

2006 skiftet takrenner på utvendig fasade kr 20.000,-

2006 skiftet varmekabler i takrenner på utvendig fasade

2006 installert nytt port-telefonlegg oppgang A (Hansteensgate) 2004 oppussing av bakgård kr 120.000,-

2004 reparasjon av fundament/sokkel og

nordvestlig hushjørne kr 27.000,-.

1999 installert nytt port-telefonlegg

oppgang B (Reichweinsgate)

1995 oppussing av fasade ca kr. 388.000,-

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret arbeidet aktivt med å ivareta både vedlikehold, sikkerhet og drift i sameiet. Det er avholdt totalt åtte styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført flere befaringer og tiltak knyttet til både vedlikehold og helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vedlikehold og teknisk oppfølging

Styret har gjennomført flere befaringer, blant annet med fokus på takterrassen som er lekk. Dette er nærmere omtalt i en egen orienteringssak fra styret og viste seg tidlig å bli en så stor sak at vi har satt annet vedlikehold av større art på vent. Utbedring av skaden i takterrassen har en kostnadsramme som overgår vår egenkapital.

Det er foretatt skadebefaring med fagfolk i bakgården. Konklusjonen fra denne er at dreneringen er tilfredsstillende, men at det er behov for utbedring av et kumlokk.

Fasadevask har vært vurdert, og styret anbefaler at denne kombineres med fremtidig rehabilitering for å sikre kostnadseffektivitet og helhetlig oppgradering.

I tillegg har vi innhentet tilbud på ny port til bakgård, som viser seg å ha en kostnadsramme vi per nå ikke er likvide til å håndtere (i størrelsesorden 200.000 kroner).

Det har vært avholdt vår- og høstdugnader, hvor beboerne har bidratt til vedlikehold og trivsel i fellesarealene.

Brannsikkerhet og HMS

Styret har gjennomført gjentatte runder med kontroll av brannvarslingsanlegget, samt egne brannrunder. Det er besluttet å sette opp ekstra varsling i femte etasje for å styrke beredskapen.

Som en del av det løpende HMS-arbeidet har styret fulgt opp internkontrollregimet med jevnlig befaringer i fellesarealene. Det er også sendt ut et informasjonsbrev til alle eiere med særlig vekt på brannsikkerhet knyttet til fellesområdene, som ytterligere aktualiseres av en varslet inspeksjon fra kommunen i nær fremtid (vi har ikke fått endelig dato).

Vi vil igjen henstille naboer om å fjerne gjenstander fra fellesarealer (baktrapper) som

kan være til hinder ved for eksempel brann.

Slukkeutstyr i fellesarealer er kontrollert og har status "grønn", noe som betyr at det er i godkjent stand.

Andre saker

Etter flomhendelsen i mai ble kjelleren inspisert sammen med Gjensidige, uten at det ble funnet skader, og Gjensidige er informert om dette.

Styret har i perioden også håndtert andre oppdøkkende saker og vedlikeholdsbehov fortløpende, med mål om å sikre en trygg og velfungerende eiendom.

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Reichweins Gate 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	879 860	876 256	879 694	1 006 138
Sum		879 860	876 256	879 694	1 006 138
Sum					
		879 860	876 256	879 694	1 006 138
Forretningsførsel og revisjon	2	67 791	64 194	64 850	67 000
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	34 935	34 230
Vedlikehold	4	72 709	41 233	150 000	193 300
Eksterne tjenester	5	23 365	14 010	0	0
Kabel-tv og bredbånd		68 928	101 408	69 000	68 928
Forsikring		111 764	105 719	111 000	119 600
Kommunale avgifter		231 093	197 226	232 000	261 300
Brensel og strøm		77 809	39 955	25 000	65 000
Andre driftsutgifter	6	52 081	21 804	15 000	45 000
Sum		739 768	619 578	701 785	854 358
Driftsresultat før individuell innbetaling					
		139 892	256 678	177 909	151 780
Driftsresultat etter individuell innbetaling					
		139 892	256 678	177 909	151 780
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	15 337	11 041	0	0
Rentekostnad	8	99 509	88 731	93 982	92 226
Andre finansposter	9	-9 626	-8 827	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-74 546	-68 863	-93 982	-92 226
Årsresultat					
	10	65 346	187 815	83 927	59 554
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-70 732	-61 419	-66 153	-70 212
Endring i disponible midler	10	-5 386	126 396	17 774	-10 658

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpamidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
		6 628	0
Forsukksbetalte kostnader			
	11	35 734	54 549
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
		381 481	391 303
Sum omløpamidler		423 843	445 852
SUM EIENDELER		423 843	445 852

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1			
		-965 147	-1 152 962
Årets resultat			
	10	65 346	187 815
Sum egenkapital		-899 801	-965 147
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån			
	13	1 272 771	1 343 503
Sum langsiktig gjeld		1 272 771	1 343 503
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		38 376	46 600
Påløpne renter			
		522	8 538
Annen kortsiktig gjeld			
		11 975	12 358
Sum kortsiktig gjeld		50 873	67 496
Sum gjeld		1 323 644	1 410 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 843	445 852

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Reichweins Gate 6

Sted: _____, dato: _____

Henrik Meidell
Styreleder

Renate-Celina Lovendal-Skjolde
Styremedlem

Christopher Wesenberg
Styremedlem

Noter 362 Sameiet Reichweins Gate 6

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	650 630	629 640	650 631	774 772
3607 Renter og avdrag	157 768	145 658	160 135	162 438
3612 Inntekt kabel-tv	5 120	61 440	0	0
3625 Inntekt bredbånd	66 144	35 520	68 928	68 928
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	0	4 000	0	0
Sum	879 660	876 256	879 694	1 006 138

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	4 500	4 500	4 500
Foretningstjenerhonorar	53 310	52 524	54 000	55 000
Annen regnskapsførersel	9 608	7 170	6 350	7 500
Sum	67 791	64 194	64 850	67 000

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 935	4 230
Sum	34 230	34 230	34 935	34 230

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon

Noter 362 Sameiet Reichweins Gate 6

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det ubetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	28 538	37 135	150 000	193 300
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	26 011	3 500	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 250	598	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	11 910	0	0	0
Sum	72 709	41 233	150 000	193 300

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 350	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	18 015	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	14 010	0	0
Sum	23 365	14 010	0	0

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, liteskrifter, bøker, scanning	0	832	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	880	690	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 769	2 977	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-11	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 489	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	44 813	15 126	15 000	45 000
Sum	52 081	21 604	15 000	45 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	14 792	11 041	0	0
8059 Andre renteinntekter	546	0	0	0
Sum	15 337	11 041	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.72.03741	98 667	87 864	93 982	92 226
8159 Andre rentekostnader	842	867	0	0
Sum	99 509	88 731	93 982	92 226

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Noter 362 Sameiet Reichweins Gate 6

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-9 026	-8 827	0	0
Sum	-9 626	-8 827	0	0

Noter 362 Sameiet Reichweins Gate 6

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	378 356	251 960
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	65 346	187 815
Avdrag langsiktig lån	-70 732	-61 410
B. Årets endring i disponible midler	-5 386	126 396
C. Disponible midler 31.12	372 970	378 356

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	29 990	27 042
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 744	26 807
Sum	35 734	54 549

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 362 Sameiet Reichweins Gate 6

Note 13 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB MUF
Formål:	Refinansiering av lån 8398.71.66688 samt rehabilitering av tak.
Lånenummer:	83987203741
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7,50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 338 081
Avdrag i perioden:	65 310
Lånesaldo 31.12:	1 272 771
Saldo 5 år frem i tid:	862 580

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203741	3	108 989	326 967
	1	103 821	103 821
	3	91 711	275 133
	3	68 725	206 175
	1	66 566	66 566
	1	64 020	64 020
	1	62 709	62 709
	1	61 398	61 398
	1	55 381	55 381
	1	50 599	50 599

Resultat og balanse med noter for Sameiet Reichweins Gate 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Reichweins Gate 6

Styreleder	Henrik Meidell (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Renate-Celina Lovendal-Skjolde (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Christopher Wesenberg (sign.)	21.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Reichweins gate 6 Sameie

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert Reichweins gate 6 Sameie sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på NOK 65 346. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 12 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 30.april 2025
 Blåberg AS

Steinar Arild Loven
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Document ID: c5544f6e-c8e4-47cd-90e6-1508100e9d49

Document ID: c5544f6e-c8e4-47cd-90e6-1508100e9d49

Blåberg AS

Org/revisor nr: 926 419 757mva

Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland

Epost: blaberg@revisor-loven.no

Tlf: 90985813

Medlem i Den norske Revisorforening

Side 2 av 2

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-04-30 06:26:02 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

 bankID

NO BankID - 76eb8a62-50fc-48e8-9880-12b4b571d74c

Document ID: c5544d6e-c8e4-47cd-90e6-15d81abe9d49

Document ID: c5544d6e-c8e4-47cd-90e6-15d81abe9d49

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Reichweins Gate 6 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Hos Henrik i 2.etasje i 6b, Reichweinsgate 6.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Reichweins Gate 6

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 7 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christoffer Dam Larsen valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Dagens samlede styrehonorar nå er på kroner 30.000 og fordeles internt.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 30.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utbedring av terrasse

En utett takterrasse var tema på forrige årsmøte etter to år med gjentakende lekkasjer til leilighet under.

Forrige styreleder presiserte ved valg av nytt styre at saken nærmet seg en avslutning og at den ville bli håndtert av ham og være ute av verden for det nye styret i løpet av sommeren, men det ble langt fra realiteten.

Det nye styret kom til en uoversiktlig situasjon der ingen tiltak var iverksatt med tanke på å utbedre skaden, slik at vi måtte begynne litt på nytt.

Vi har hatt flere entreprenører inne til befaringer for å kartlegge skadeomfang og -årsak og har blant annet gjennomført to vanntrykktester for å identifisere nødvendige tiltak.

Vi har forsøkt reklamasjon mot entreprenør som i sin tid bygget/utbedret terrassen (i 2019), men ble kontant avvist.

Vi innhentet så juridisk rådgivning fra vår forretningsfører OBF, som var sterkt i tvil om hvor sterk sak vi hadde og advarte om at vi ved å stå på vårt, kunne risikere en tid- og kostnadskrevede prosess som ikke ville føre frem.

Vi besluttet da å gå videre i rehabiliteringsarbeidet alene.

Midt i høsten var vi klare for å gå i gang, og fikk da en klar anbefaling fra entreprenør om å avvente full rehabilitering til vi hadde bedre værforhold (på vårparten).

Det ble da gjennomført nødvendig vintersikring av terrassen for å unngå nye lekkasjer ved nye nedbørsmengder, herunder legging av en midlertidig membran over det eksisterende dekket på terrassen.

I vår har vi hatt en anbudsrunde og fattet i april følgende vedtak:

22.04.2025 Valg av leverandør for utbedring av terrasse – styrevedtak

Styret har i perioden gjennomført en grundig anbudsprosess for å finne riktig leverandør til utbedring av terrassen. Dette har vært en omfattende oppgave, der målet har vært å unngå gjentakelse av tidligere feil som har ført til lekkasjer.

Flere tilbud fra ulike aktører har blitt innhentet og vurdert. Styret har særlig vektlagt faktorer som pris, kvalitet, gjennomføringsevne, samt leverandørens økonomiske soliditet og omdømme i markedet.

Etter en helhetlig vurdering har styret besluttet å gå videre med Belfor som leverandør. Belfor kommer samlet sett best ut når det gjelder pris, kvalitet og evne til å gjennomføre prosjektet på en trygg og profesjonell måte. Dette er et kostbart arbeid, og det har derfor vært avgjørende for styret å velge en solid aktør med godt renommé for å sikre en varig løsning.

Vedtak: Styret vedtar å inngå avtale med Belfor for total renovering av takterrasen, inkludert riving og oppbygging, til en estimert kostnad på i underkant av kr 500.000,- inkl. mva.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Henrik Meidell har 1 år igjen.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Renate-Celina Lovendal-Skjolde

Styremedlem som har solgt og flyttet og går ut av styret:

Christopher Wesenberg

Vedtak:

Renate-Celina Lovendal-Skjolde og Christoffer Dam Larsen ble valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anniken Johnsen

Vedtak:

Kamilla Næss ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmote ble hevet kl. 18.51.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Henrik Meidell for 1 år igjen
- Styremedlem: Renate-Celina Lovendal-Skjolde for 2 år
- Styremedlem: Christoffer Dam Larsen for 2 år
- Varamedlem: Kamilla Næss for 1 år

Protokoll for Sameiet Reichweins Gate 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Moteleder	Anette Breiteig (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Christoffer Dam Larsen (sign.)	09.05.2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET REICHWEINSGT 6

§1

Sameiets navn er Sameiet Reichweinsgt 6

§2

Sameiet omfatter eiendommen g.nr 209 , b.nr 302 i Oslo med påstående bebyggelse.

§3

Sameiet består av i alt 16 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningene med grunn og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter

Sameiebrøkene er basert på areal.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. Oppdeling av seksjoner og overføring av deler av seksjonene krever styrets samtykke

§4

Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesarealer.

Det er i §9 gjort bestemmelser om bruksrett til kjellerboder. Endringen av bruksbestemmelsene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen

§5

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 10.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Sameierne forplikter seg til hvert 10 år, første gang pr. 15/1 1996 å medvirke til regulering av ny tinglysing av ovennevnte panteforbehold i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, i det utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 15/12 1985.

§6

Sameiet skal ha et disposisjonsfond. Størrelsen av den årlige innbetalingen til fondet fastsettes av det ordinære sameiermøtet og den enkelte sameier betaler sin andel i kvartalsvise rater beregnet etter sameiebrøkene.

Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene i §13 tredje ledd tilsvarende.

§7

§8

§9

Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til kjellerbod (er) med korresponderende nummer.

§10

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet.

§11

Bruksenheten må ikke nyttes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller ved rystelse, støv, støv, lukt og lignende sjenerer naboer eller brukerne av de andre seksjoner. Bruksenheten må heller ikke på annen måte nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten 2/3 flertall på sameiemøte er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Denne vedlikeholdsplikt omfatter også egne vinduer, egen balkong dør og entre dør, og slik at verken utforming eller farge ved endringer må avvike fra det som ellers hovedsakelig er i bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også overflate gulv og innside brystning på egen balkong. Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade på bygning, fellesarealer og/eller andre bruksenheter som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.

Et eierskiftegebyr på kr 2.000,- skal ved ervervelse av en seksjon i Sameiet betales av kjøper. Dette er ment å dekke administrasjonskostnader og generell slitasje på bygningsmassens felleseie ved flyttinger.

§12

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedtektene kan ikke innehold forkjøps- eller løsningsretter.

Med to tredjedels flertall som nevnt i §21 annet ledd kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Erverver av seksjon eller leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenningen kan bare nektes når det er sakelig grunn til det

§13

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene.

Innbetaling skjer pr. Kvartal og forskuddsvis med a konto beløp fastsatt av sameiet.

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlattelse av å betale det fastsatte kvartalsbeløpet innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr. §16.

§14

For Sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet.

Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§15

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§16

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§17

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og bestyrer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§18

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyest 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i §21 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§19

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§18 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§20

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsberetning fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskap,

3. fastsette styrets og revisors godtgjørelse,
4. fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond,
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
6. foreta valg etter §24 og §29 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder: Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§21

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige,
2. endring av vedtektene,
3. vedtak som nevnt i §12 tredje ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§22

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§23

Sameiet skal ha et styre.

§24

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret velger selv sin leder.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år, dog slik at ikke hele styret kan fratre samtidig. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Det skal være 1 vara medlem i styret.

§25

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Vara medlem innkalles med tale- og forslagsrett.

§26

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Sameierne får kopier av møtereferatene.

§27

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige bestyrer og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelser og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste etter §12 tredje ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§28

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§29

Styret skal sørge for den ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel/bestyrelse.
Regnskapsfører/bestyrer skal ikke være medlem av styret.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§30

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet hører under husleieretten.

§ 31

Eierskiftegebyr på kr 2000,- skal ved ervervelse betales sameiet ved kjøper.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET REICHWEINSGT.6

YTRE ORDEN.

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trepperepos, korridorer, felles kjelle- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohaver, sportsartikler m.v. Dog kan barnevogner plasseres etter nærmere avtale.

Biler og motorsykler tilltes ikke plassert på gårdsplass. Sykler skal plasseres i sykkelkur, eller i kjeller etter nærmere anvisning fra styret.

Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.
2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppebeholdere må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styret anvist plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

FELLES ROM:

5. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
6. Sameierne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avleprør så oppvarmet at frysing unngås. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til helserådet, og fra dette evt. også politianmeldes.

INDRE ORDEN.

7. Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntrer. Det er forbudt å luften gjennom entre og kjøkkende. Har leiligheten egen veranda plikter sameieren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.
8. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke er til sjenanse for naboene, i form av bråk, forurensning, at dyrene ikke holdes under kontroll o.l.
9. Mellom kl.23 og kl.7 skal det være nattero i seksjonen.

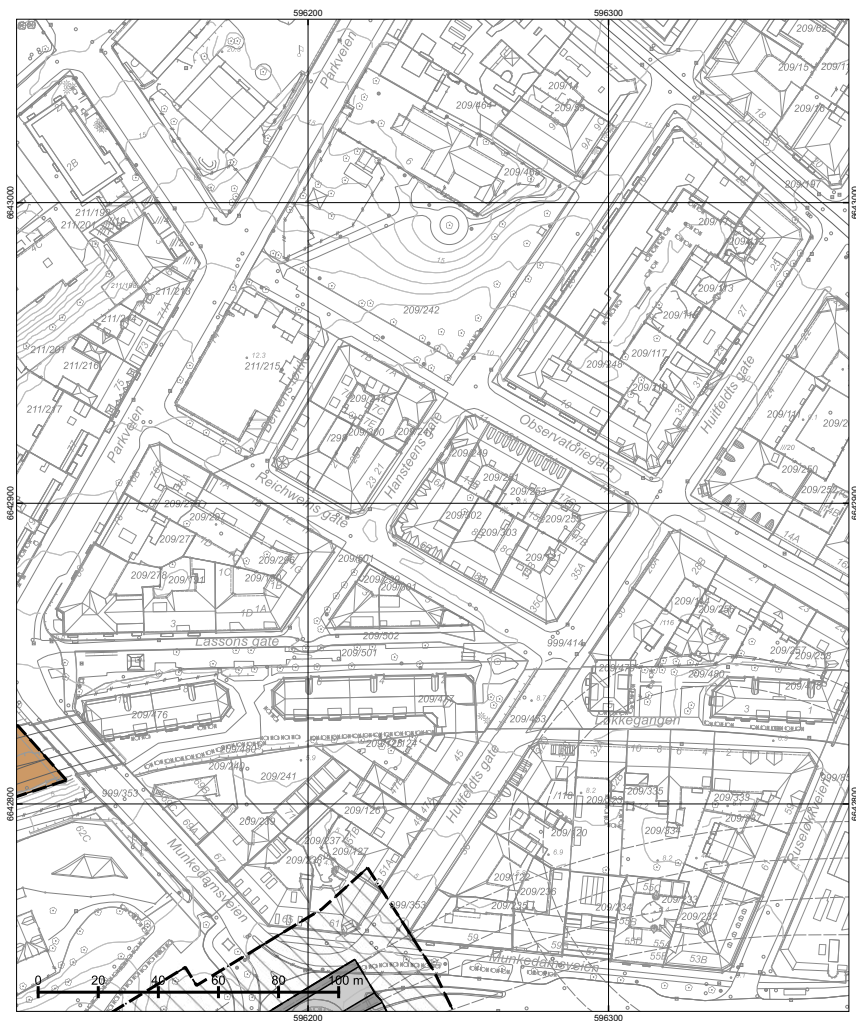
I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsakes generende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annen som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaplighet i bruksenheten utover kl.23, skal sameierne i de tilstøtende bruksenheter varsles på forhånd. Om dage må det ikke musiseres eller driver musikkvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene.

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

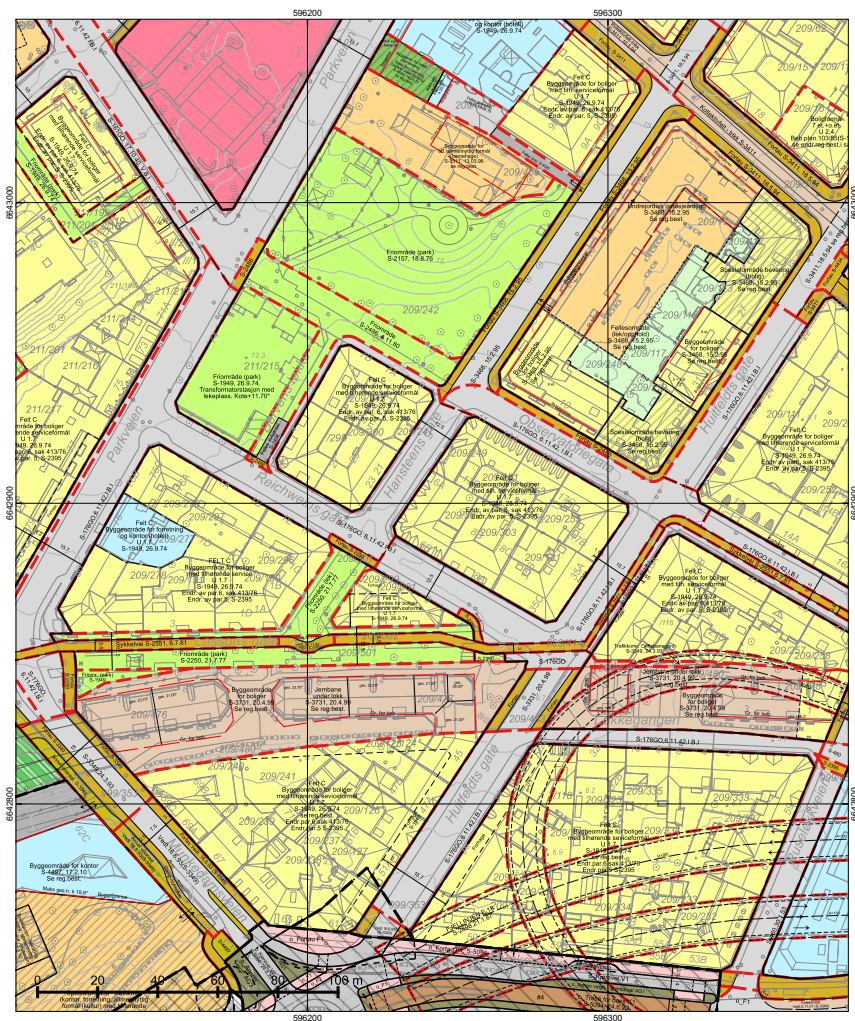
ANSVAR.

11. Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr. vedtektenes § 11. Han er også ansvarlig for at reglene overholdes av hans husstand, fremleietagere, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forevrig.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes §16



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



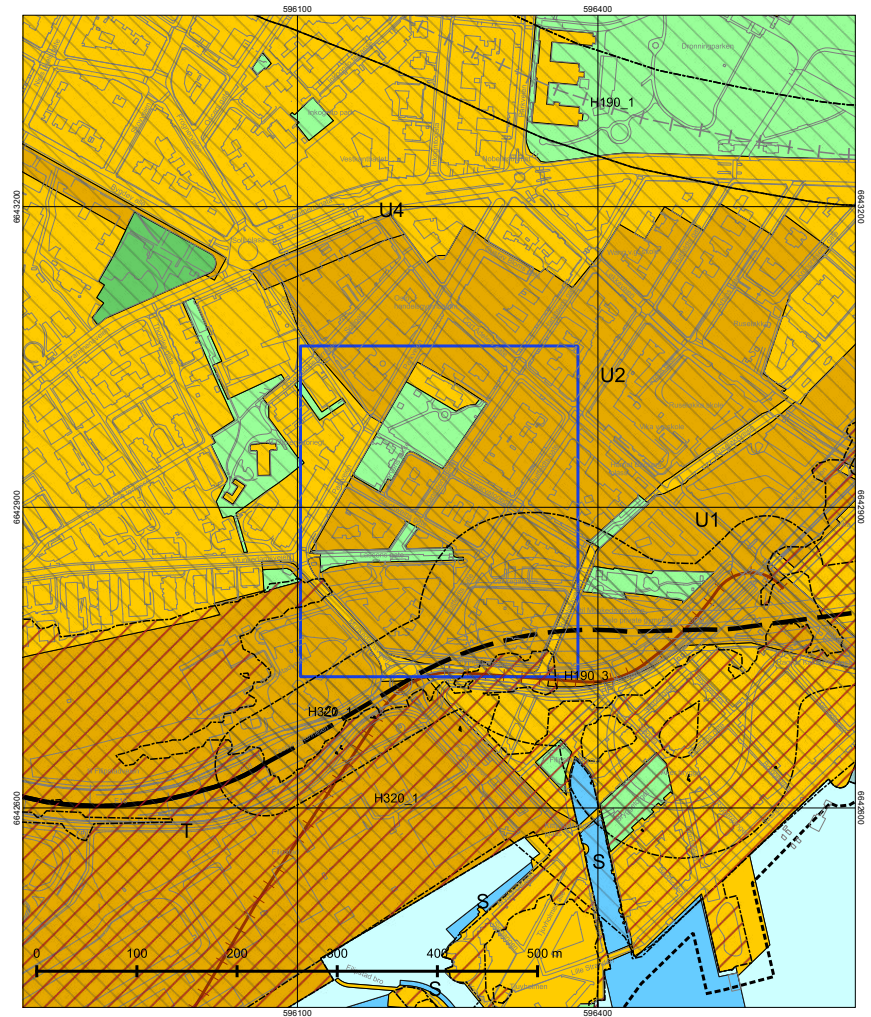
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 30.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifeld innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152384/ 86525886</p> <p>Adresse: Reichweins gate 6</p> <p>Gnr/Bnr: 209/302</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>

<p>Oslo</p> <p>Dato: 30.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifeld innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152384/ 86525886</p> <p>Adresse: Reichweins gate 6</p> <p>Gnr/Bnr: 209/302</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>

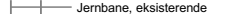
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		78 - Forhage
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		325 - Veigrunn i tunnel
	124 - Hotell og herberge		913 - Formålavgrensning
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	149 - Offentlig/allmenntilg		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	190 - Garasje		Formålsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Beregnet senterlinje veg
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Underjordisk anlegg
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Regulert fotgjengerfelt
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		Oppheving av eiendomsgrense
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2013 - Torg		Avkjørsel
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		



 Oslo	Kommuneplanen 2015–2030
Dato: 30.01.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 152384/86525886 Deres ref.:	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de avrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

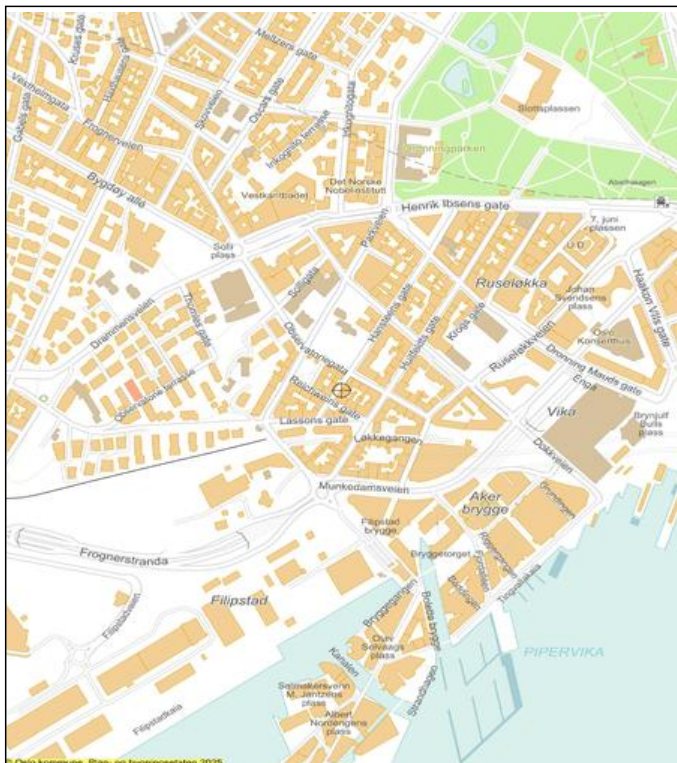
Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi

Oversiktskart

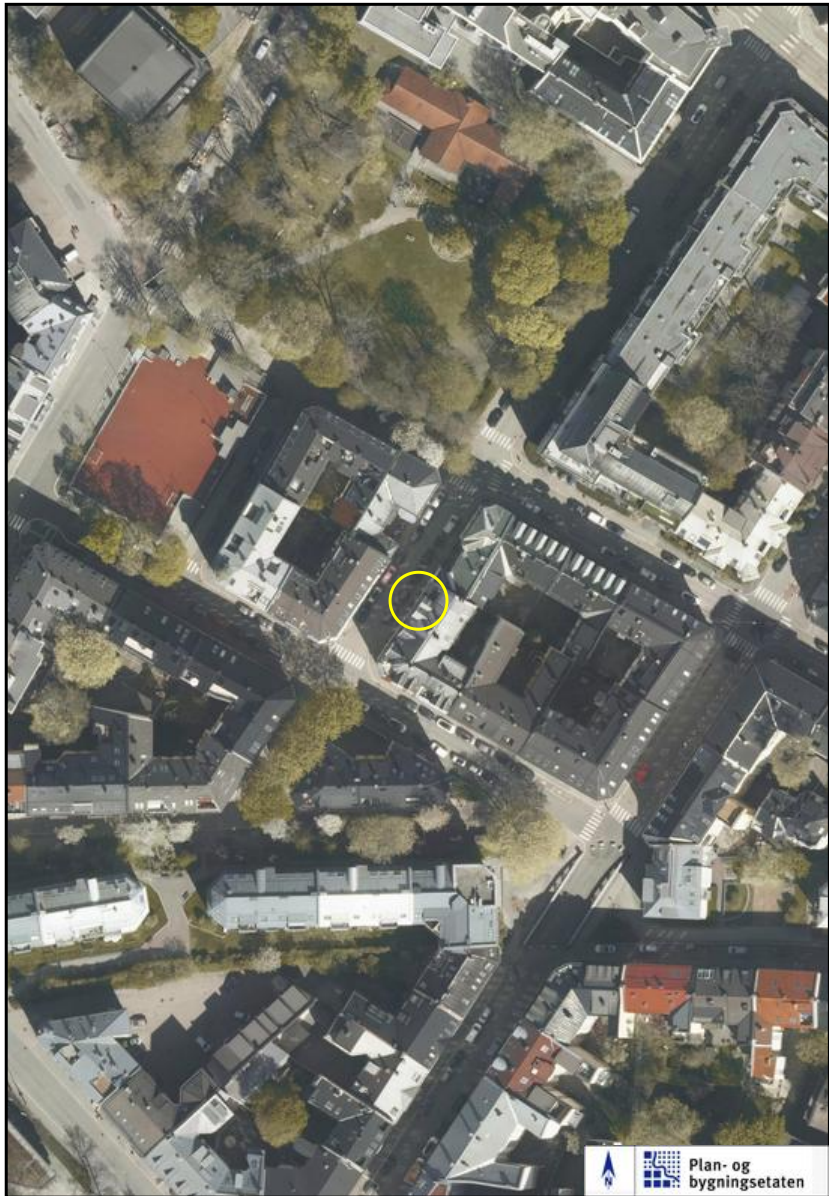
Adr.: Reichweins gate 6 A
Gnr bnr : 209 / 302

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Ruseleokka



Dato: 30.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)







Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194200537](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

Byplanvedtekt.

§ 1.

- A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
- B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
 1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg."
 2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.

Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning. Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.

Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.

På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iverig tillater. Dette gjelder såfram bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen. (Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 282/Kommuneplan 2015 - Oslo med bydel I, S-176GO - Smart, trygg og grøn!

S-176GO

S-176GO

- § 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71. Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.
- § 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavlør, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket bygge linje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjærde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172.B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
 2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
 3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranz gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
 4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
 5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
 - 6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestsida mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes bygge linje være 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

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

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
 8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
 9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.
 10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørsida mellom Observatoriegata og Cort Adellers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerede gesimshøyde og byplanvedtekts bestemmelser i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.
 11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.
- § 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikk, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilen ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

S-1949

S-1949

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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



BEGJÆRINGSFORÅR

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

16.03.2026 017871

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Negotio A/S	Bogstadvn.12-0355 Oslo 03-46.37.80	

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
209	302		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
se vedlagt liste over hjemmelshavere	

3. Begjæring

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

Undertegnede erklærer at

a) 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)

bruksenhetenes areal
 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

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 ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å gi 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 bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	640/14.715	21		
2	B	710/14.715	22		
3	B	585/14.715	23		
4	B	725/14.715	24		
5	B	795/14.715	25		
6	B	1.260/14.715	26		
7	B	1.060/14.715	27		
8	B	795/14.715	28		
9	B	1.260/14.715	29		
10	B	1.060/14.715	30		
11	B	795/14.715	31		
12	B	1.260/14.715	32		
13	B	1.060/14.715	33		
14	B	770/14.715	34		
15	B	1.200/14.715	35		
16	B	740/14.715	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller skal stemme med nevner 14.715/14.715

Sum teller skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon 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 forbeholder seg panterrett for kr. 10.000,- i hver seksjon som sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterrett har prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Dato

Sted

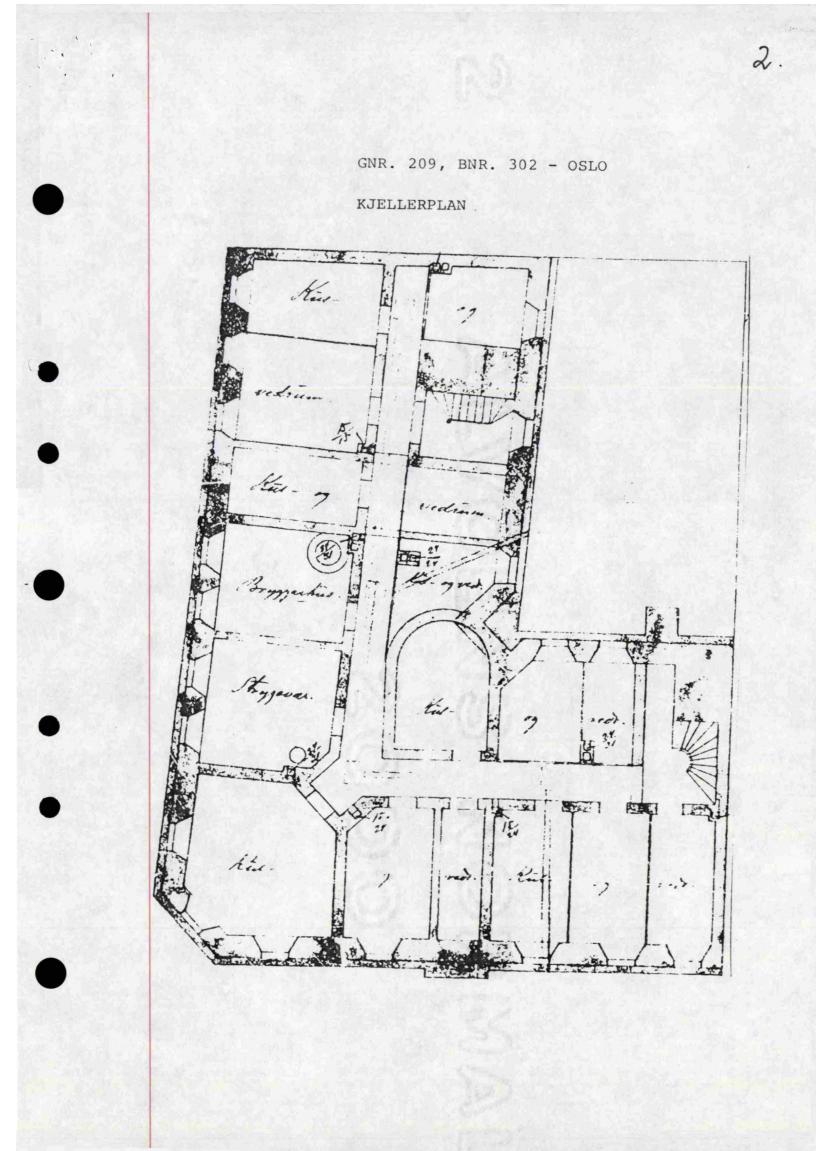
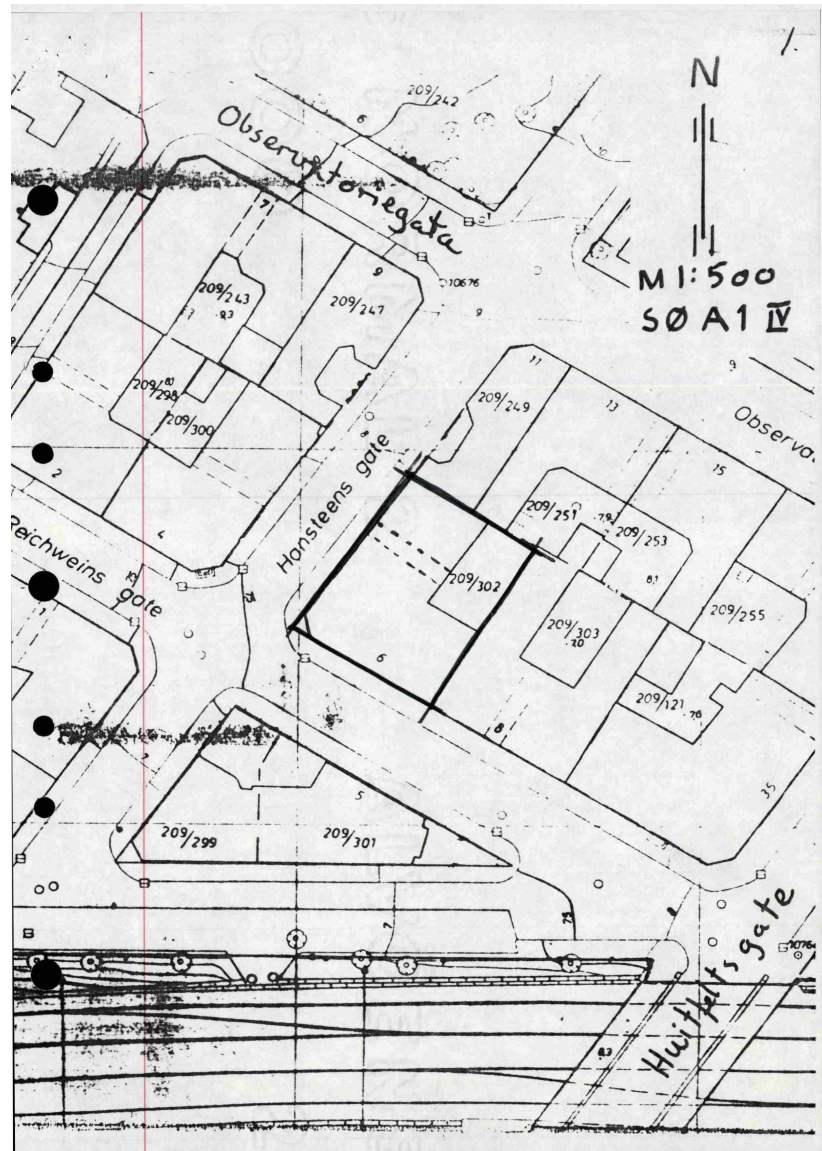
Tinglysingsstempel

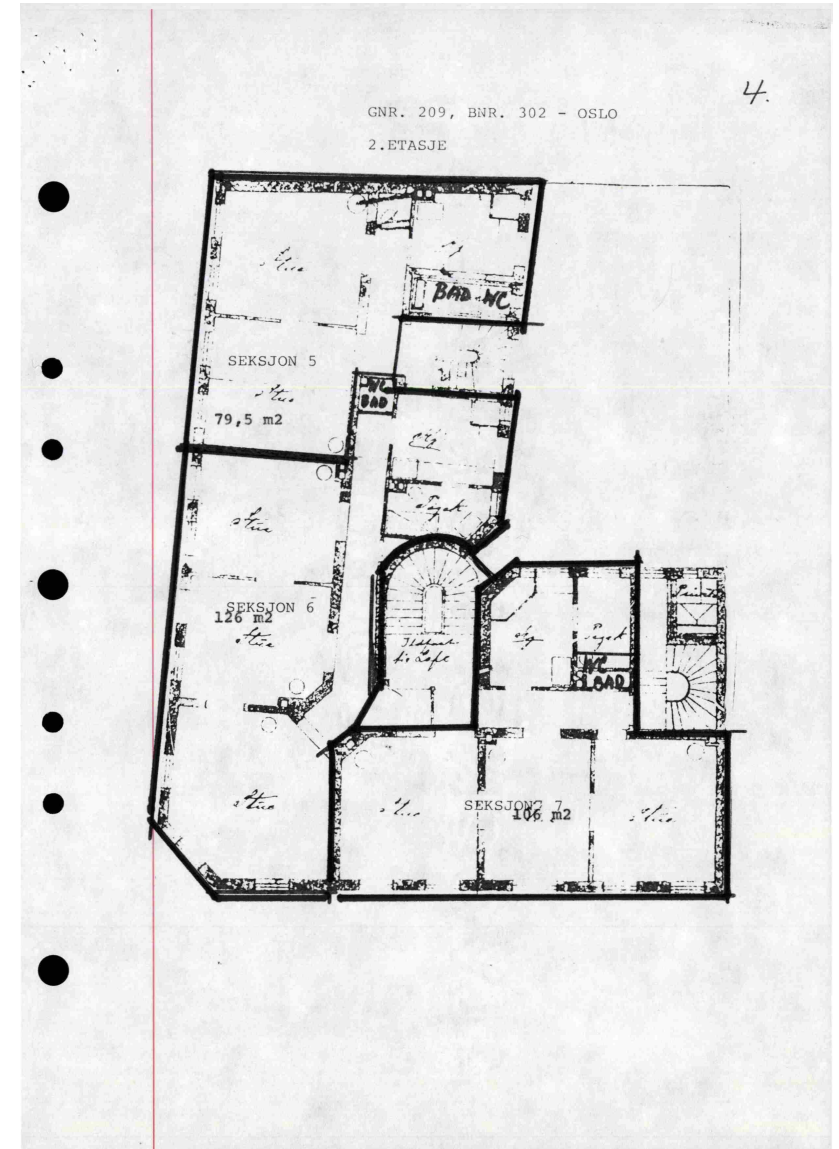
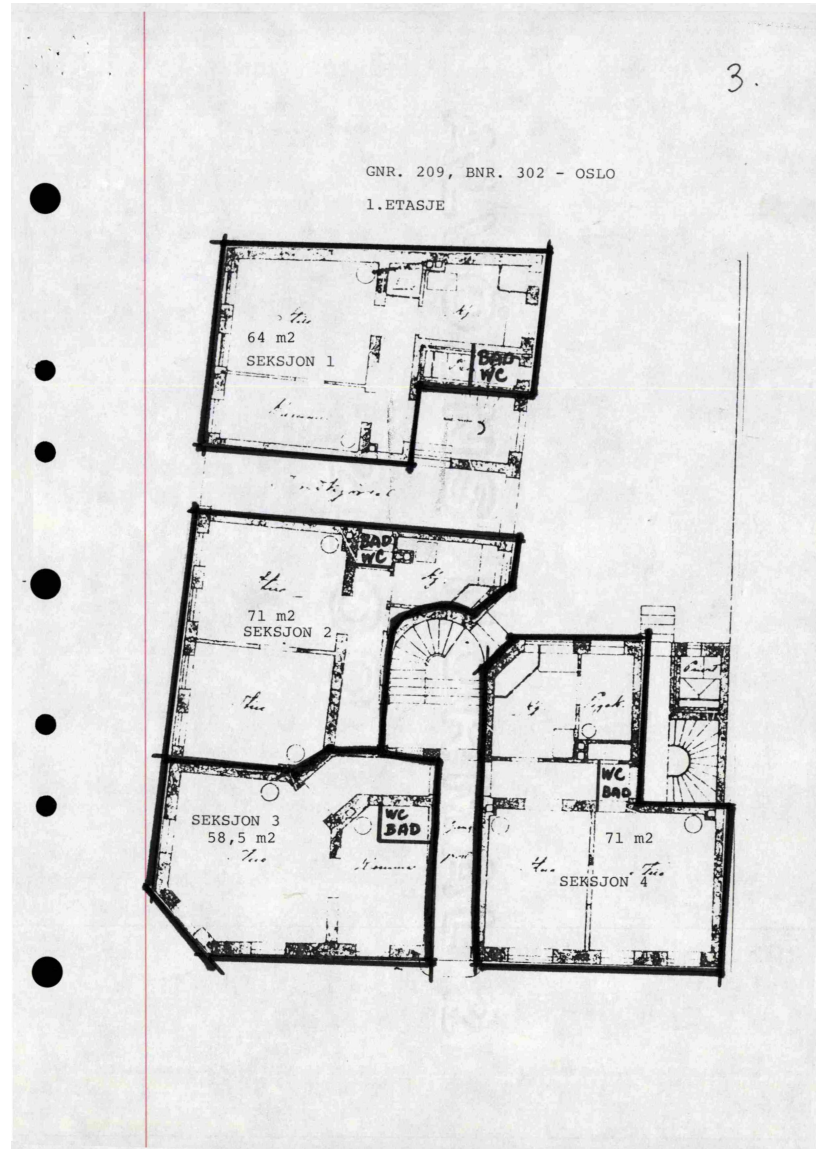
Hjemmelshaver/lovs underskrift

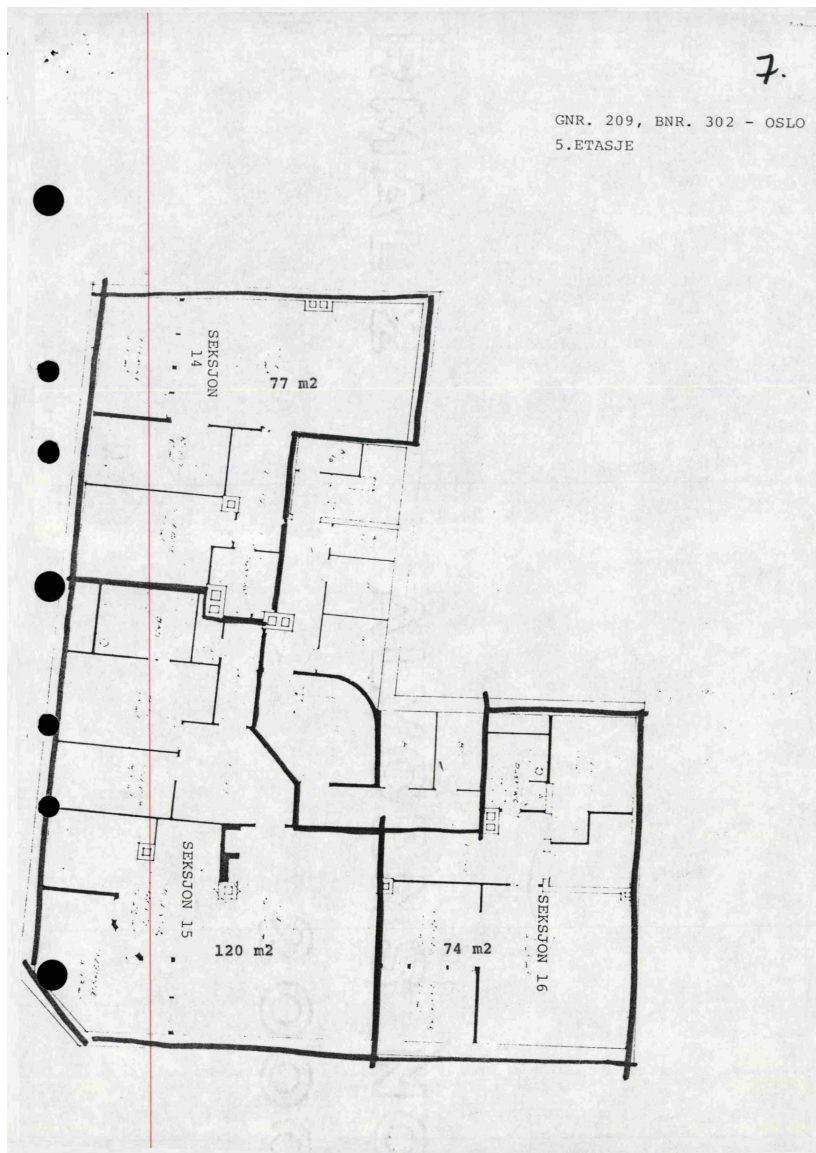
Anders Pløtra / s/ Heidi Dyrnes / s/

Oslo

Negotio A/S









Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

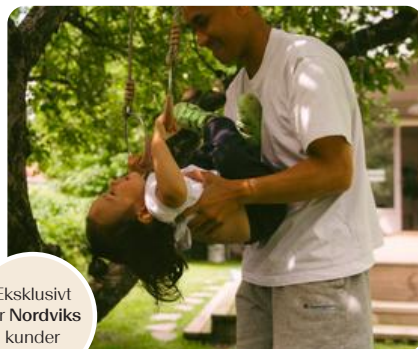
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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 kjøpes 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 TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Reichweins gate 6A 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 302, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

