PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# REICHWEINS GATE 6 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Ekspedisjonsdokument og øvrig ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Energiattest

Boligkjøperforsikring informasjon

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Reichweins gate 6 B, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 302, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 28.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25275 **Eiendomsverdi ref nr:** NT4617

**Autorisert foretak:** FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

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

# Fidens AS

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.

NITO

**Rapportansvarlig**



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

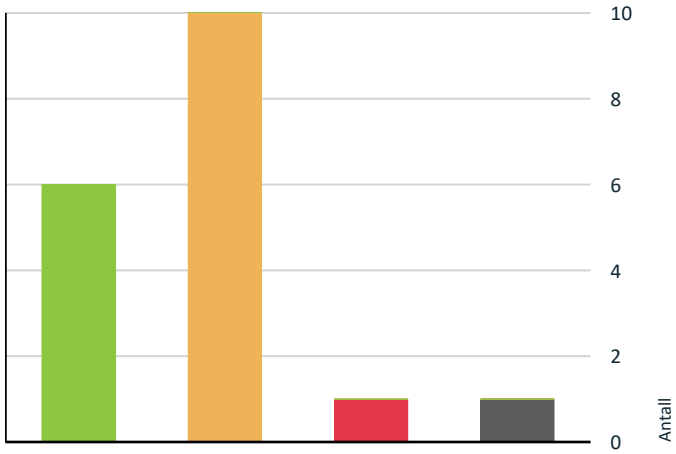
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt original tegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

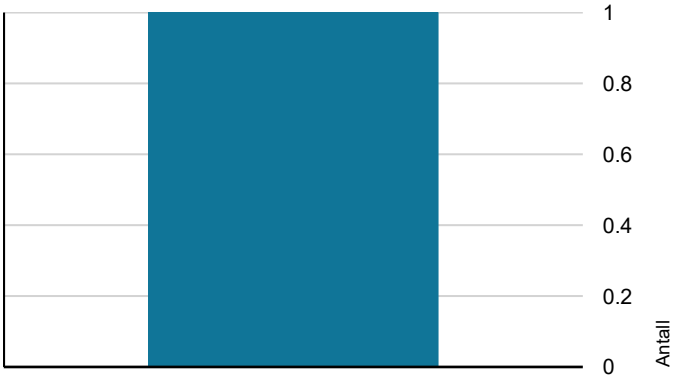
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedytterdør.

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon fra feier/brann- og redningsetat vedrørende kontroll eller godkjenning av ildsted.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Svertesopp er registrert

Svertesopp reistret i dusjsone.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1894

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedytterdør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hovedytterdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på 21mm.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har hjørnepeis som står i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon fra feier/brann- og redningsetat vedrørende kontroll eller godkjenning av ildsted.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra feier/brann- og redningsetat for kontroll og videre vurdering av ildsted.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte pofilerte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

**Vurdering av avvik:**
• Svertesopp er registrert

Svertesopp reistret i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og membran.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det kan foreligge vedtekter som begrenser andre ventilasjonsløsninger.

ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking, men veggkonstruksjonen består av reisverk og betong, noe som begrenser muligheten for gode undersøkelser.

Det er imidlertid foretatt overflatesøk, hvor det ikke ble registrert unormale forhold på befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Komfyrvakt må monteres.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Ja**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll.**

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

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

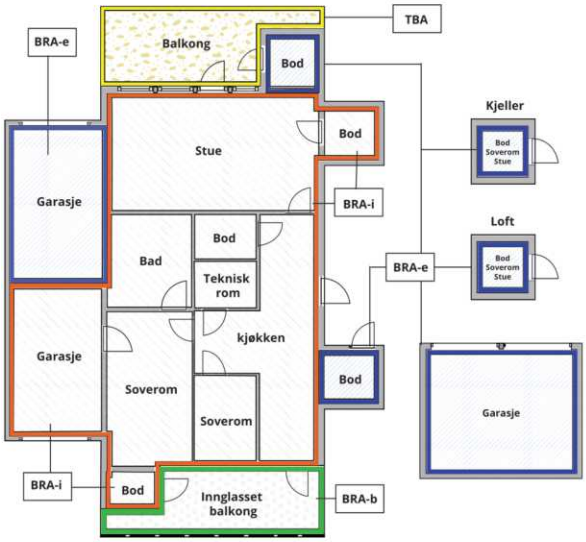
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 60 | | | 60 | |
| Kjeller | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **60** | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **68** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, garderobe, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en bod i kjeller målt til ca. 7,6 m² merket nr 4.

———

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt original tegning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.5.2026 | Niklas Lorentzen | Takstingeniør |
| | Sara Pernille L M Westlie | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 209 | 302 | | 2 | 475 m² | Ifølge Eindomsverdi.no | Ikke relevant |

**Adresse**
Reichweins gate 6 B

**Hjemmelshaver**
Westlie Sara Pernille Lovisa Martinsen

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 19.06.2026 | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland/Ambita | 19.06.2026 | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 19.06.2026 | Muntlige opplysninger ved befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.06.2026 | Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

**Personvern**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260181 |
| Addresse | Reichweins gate 6 B | | |
| Postnr. | 0254 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Sara Pernille L M Westlie | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

0

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

95189651

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Forrige eier pusset opp badet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Forrige eier

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny oppbygging av gulv og vegger/memebran utført av forrige eier

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Skiftet sluk

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Gjort i forbindelse med oppussing av bad

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Forrige eier viste til dette

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Antar det ble skiftet når forrige eier totalrenoverte badet

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Viser til forrige eier

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noe skjevhet i gulv som er vanlig i gamle bygårder. Viser til takst.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vet det kom vann inn under flom. Tror det var i 2024. Dette ble ordnet av faglært.

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.06.2026

Signert av *Sara Pernille L M Westlie*

Initialer selger:
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Reichweins Gate 6 | | **Vår ref.:** | 362/2 | **Fødselsdato eier:** | 19.07.1981 |
| Reichweins Gate 6 | | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0254 OSLO | | **Eiere:** | Sara Pernille Lovisa Martinsen Westlie | | |
| **Organisasjonsnr:** | 883 853 202 | **Seksjonsnr:** | 2 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 221**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 627 |
| | Tillegg bredbånd | 359 |
| | Felleskostnader | 3 235 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 77 882 | Gjeld siste årsoppg.: | 78 699 |
| Klient ajourf. lån: | 1 614 488 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 631 432 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987266808, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2026: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 229

Saldo per 10.06.2026: 1 614 488

Andel av saldo: 77 882

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Simen Egeberg |
| Adresse: | Reichweins gate 6 B |
| Postnr/-sted: | 0254 OSLO |
| E-post: | reichweinsgate6@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 78 699 | Andre inntekter: | 1 464 |
| Annen formue: | 27 041 | Utgifter: | 5 425 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 2 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1994 |
| Gårds/bruksnr: | 209/302 - seksjon:2 |
| 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: | H0102 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Reichweins Gate 6 | **Vår ref.:** | 362/2 | **Fødselsdato eier:** | 19.07.1981 |
| Reichweins Gate 6 | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0254 OSLO | **Eiere:** | Sara Pernille Lovisa Martinsen Westlie | | |
| **Organisasjonsnr:** 883 853 202 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 362-002 |

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

FLYTTEGEBYR
Innflytningegebyr kr 2000,- belastes kjøper. Gebyret dekker slitasje ved innflytting. Dette ble vedtatt på årsmøte i 2010. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved eierskifter.

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.

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.

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:



# Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Reichweins Gate 6**

**årsmøte 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00

Sted: i 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.

_ _ _ _


OBF



# Årsmøte i Sameiet Reichweins Gate 6

Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00
i Reichweinsgate 6

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Reichweins Gate 6

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 40.000,-

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Henrik Meidell

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Renate-Celina Løvendal-Skjolde

Christoffer Dam Larsen

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kamilla Næss

## 5. Opplesning 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, 17.04.2026

Styret i Sameiet Reichweins Gate 6

Styreleder, Henrik Meidell
Styremedlem, Christoffer Dam-Larsen
Styremedlem, Renate-Celina Løvendal-Skjolde
Varamedlem, Kamilla Næss

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 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 forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Meidell
Styremedlem, Christoffer Dam-Larsen
Styremedlem, Renate-Celina Løvendal-Skjolde
Varamedlem, Kamilla Næss

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

## 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 : Styret ønsker å diskutere nye låser i et beboermøte umiddelbart etter årsmøtet.

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@porttelefonservice.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. Eieren 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 oppfølgning 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, jevnlige 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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025 Takrenner ut mot Hansteensgate rehabilitert
2025 Rehabilitert balkong
2025 Pågående rehabilitering av tak etter lekkasje fra balkong (pågående forsikringssak)
2025 Defekt varmekabel tak utbedret

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, branndører, 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/reparasjon av porttelefon kr 6.225,-

2013 Vedlikeholdt låsesystem gitterport kr 5.000,-

2011 Rehabilitert 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 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-telefonanlegg 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-telefonanlegg

oppgang B (Reichweinsgate)

1995 oppussing av fasade ca kr. 388.000,-

## Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i 2025
Siden forrige ordinære årsmøte har styret arbeidet aktivt med å ivareta vedlikehold, sikkerhet og drift i sameiet. Det er avholdt månedlige styremøter gjennom perioden. I tillegg er det gjennomført flere befaringer og tiltak knyttet til både vedlikehold og helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vedlikehold og teknisk oppfølging
Det er gjennomført både vår- og høstdugnad, hvor beboerne har bidratt til vedlikehold og trivsel i fellesarealene.

Brannsikkerhet og HMS
Styret har gjennomført gjentatte kontroller av brannvarslingsanlegget, samt egne brannrunder.

Det har i løpet av året vært økte utfordringer knyttet til etterlevelse av vedtekter og gjeldende regelverk, særlig når det gjelder brannsikkerhet og avfallshåndtering. Dette knytter seg blant annet til en vedvarende situasjon i en seksjon i oppgang A, hvor gjeldende regler over tid ikke er blitt fulgt.

Styret vil presisere at vedtektene gjelder for alle beboere. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander eller hensette avfall i fellesarealer. Slike forhold kan utgjøre en risiko for brannsikkerheten og påvirker bomiljøet negativt.

Sameiet har i perioden hatt kostnader knyttet til bortkjøring av avfall som er hensatt i fellesarealer uten merking. Dette er utgifter som kunne vært unngått dersom regelverket ble fulgt.

Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til et trygt og ryddig bomiljø ved å følge gjeldende vedtekter og retningslinjer.

Andre saker
Styret har i perioden håndtert løpende saker og vedlikeholdsbehov med mål om å sikre en trygg og velfungerende eiendom.

Det har vært gjentatte konflikter knyttet til bruk av fellesarealer og disponering av en kjellerbod tilhørende en annen seksjonseier, herunder lagring av private eiendeler. En tredje seksjonseier har også meldt bekymring til brannmyndighetene om blokkering av inn- og utganger.

Styrets medlemmer opplever til tider å utføre oppgaver som normalt tilligger vaktmesterfunksjon. Arbeidsmengden har vært betydelig, og styret ønsker derfor å ta opp i beboermøtet etter årsmøtet om sameiet bør knytte til seg ekstern bistand til løpende vedlikehold.

Status – balkong/terrasse
Arbeidet med terrassen startet i mai 2025, med opprinnelig planlagt ferdigstillelse 30. juni 2025. Prosjektet ble imidlertid vesentlig forsinket, og arbeidene pågikk frem til oktober 2025.

Terrassen er nå ferdigstilt og tett, men det gjenstår en reklamasjon knyttet til flisleggingen. Denne følges opp i løpet av våren i samarbeid med Belfor.

Prosjektet har siden forrige årsmøte lagt beslag på en betydelig del av styrets kapasitet. Gjennomføringen har vært preget av mangelfull prosjektstyring fra entreprenørens side, blant annet ved bytte av prosjektleder uten at styret ble informert. Det har også vært utfordringer knyttet til dialog og tilgjengelighet i prosjektperioden.

Rehabilitering av følgeskader i underliggende seksjon er fortsatt ikke gjennomført. Dette skyldes uavklarte forhold i dialogen med Gjensidige. Saken har vært tidkrevende og belastende, både for berørt seksjonseier og for styret, og vil bli fulgt opp videre.

07.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Reichweins Gate 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2026

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 010 116 | 879 660 | 1 006 138 | 1 029 574 |
| **Sum** | | **1 010 116** | **879 660** | **1 006 138** | **1 029 574** |
| **Sum** | | **1 010 116** | **879 660** | **1 006 138** | **1 029 574** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 70 540 | 67 791 | 67 000 | 70 100 |
| Lønn og honorar | 3 | 34 230 | 34 230 | 34 230 | 45 640 |
| Vedlikehold | 4 | 449 474 | 72 709 | 193 300 | 193 300 |
| Eksterne tjenester | 5 | 12 056 | 23 365 | 0 | 0 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 76 128 | 68 928 | 68 928 | 78 528 |
| Forsikring | | 119 957 | 111 764 | 119 600 | 132 000 |
| Kommunale avgifter | | 257 422 | 231 093 | 261 300 | 292 250 |
| Brensel og strøm | | 52 835 | 77 809 | 65 000 | 60 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 27 054 | 52 081 | 45 000 | 30 000 |
| **Sum** | | **1 099 696** | **739 768** | **854 358** | **901 818** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **-89 580** | **139 892** | **151 780** | **127 756** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **-89 580** | **139 892** | **151 780** | **127 756** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 19 771 | 15 337 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 112 476 | 99 509 | 92 226 | 156 000 |
| Andre finansposter | 9 | 10 577 | 9 626 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-82 127** | **-74 546** | **-92 226** | **-156 000** |
| **Årsresultat** | **10** | **-171 708** | **65 346** | **59 554** | **-28 244** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -1 291 098 | -70 732 | -70 212 | 0 |
| Opptak lån | | 1 649 760 | 0 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **186 954** | **-5 386** | **-10 658** | **-28 244** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 7 514 | 6 628 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 41 479 | 35 734 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 529 087 | 381 481 |
| **Sum omløpsmidler** | | **578 080** | **423 843** |
| **SUM EIENDELER** | | **578 080** | **423 843** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -899 801 | -965 147 |
| Årets resultat | 10 | -171 708 | 65 346 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-1 071 509** | **-899 801** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13 | 1 631 433 | 1 272 771 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 631 433** | **1 272 771** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 10 321 | 38 376 |
| Påløpne renter | | 626 | 522 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 209 | 11 975 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **18 155** | **50 873** |
| **Sum gjeld** | | **1 649 588** | **1 323 644** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **578 080** | **423 843** |

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Reichweins Gate 6

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Meidell<br>Styreleder | Renate-Celina Løvendal-Skjolde<br>Styremedlem | Christoffer Dam-Larsen<br>Styremedlem |

## 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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 774 768 | 650 630 | 774 772 | 804 646 |
| 3607 Renter og avdrag | 162 420 | 157 766 | 162 438 | 156 000 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 0 | 5 120 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 68 928 | 66 144 | 68 928 | 68 928 |
| 3695 Inn- og utflyttingsgebyr | 4 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 010 116** | **879 660** | **1 006 138** | **1 029 574** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 5 000 | 4 875 | 4 500 | 2 700 |
| Forretningsførerhonorar | 55 716 | 53 310 | 55 000 | 57 400 |
| Annen regnskapsførsel | 9 824 | 9 606 | 7 500 | 10 000 |
| **Sum** | **70 540** | **67 791** | **67 000** | **70 100** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 40 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 4 230 | 4 230 | 5 640 |
| **Sum** | **34 230** | **34 230** | **34 230** | **45 640** |

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 416 053 | 28 538 | 193 300 | 193 300 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 23 157 | 26 011 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 264 | 6 250 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 0 | 11 910 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **449 474** | **72 709** | **193 300** | **193 300** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6360 Renhold | 3 000 | 0 | 0 | 0 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 0 | 5 350 | 0 | 0 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 0 | 18 015 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 9 056 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **12 056** | **23 365** | **0** | **0** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 683 | 880 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 200 | 2 130 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 4 078 | 0 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 952 | 2 769 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 532 | 1 489 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 16 610 | 44 813 | 45 000 | 30 000 |
| **Sum** | **27 054** | **52 081** | **45 000** | **30 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 19 342 | 14 792 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 0 | 546 | 0 | 0 |
| 8080 Renteinntekt felleskostnader | 429 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **19 771** | **15 337** | **0** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8143 Lånenr 8398.72.03741 | 47 075 | 98 667 | 92 226 | 0 |
| 8146 Lånenr 8398.72.66808 | 65 401 | 0 | 0 | 156 000 |
| 8159 Andre rentekostnader | 0 | 842 | 0 | 0 |
| **Sum** | **112 476** | **99 509** | **92 226** | **156 000** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | 10 577 | 9 626 | 0 | 0 |
| **Sum** | **10 577** | **9 626** | **0** | **0** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **372 970** | **378 356** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -171 708 | 65 346 |
| Opptak av langsiktig lån | 1 649 760 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -1 291 098 | -70 732 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **186 954** | **-5 386** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **559 924** | **372 970** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 34 711 | 29 990 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 6 768 | 5 744 |
| **Sum** | **41 479** | **35 734** |

## 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.

## Note 13 - Lån

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering og utbedring av terrasse pga lekkasje | Refinansiering av lån 8398.71.66668 samt rehabilitering av tak. |
| **Lånenummer:** | **83987266808** | **83987203741** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2021 |
| Rentesats: | 7.00 % | 7.50 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2045 | 30.06.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 649 760 | 1 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 1 272 771 |
| Avdrag i perioden: | 18 327 | 1 272 771 |
| Opptak i perioden: | 1 649 760 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 631 433** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 396 326 | 0 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987266808 | 3 | 139 702 | 419 106 |
| | 1 | 133 077 | 133 077 |
| | 3 | 117 555 | 352 665 |
| | 3 | 88 092 | 264 276 |
| | 1 | 85 324 | 85 324 |
| | 1 | 82 061 | 82 061 |
| | 1 | 80 380 | 80 380 |
| | 1 | 78 700 | 78 700 |
| | 1 | 70 988 | 70 988 |
| | 1 | 64 858 | 64 858 |

# Resultat og balanse med noter for Sameiet Reichweins Gate 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Reichweins Gate 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Henrik Meidell (sign.) | 19.04.2026 |
| Styremedlem | Renate-Celina Løvendal-Skjolde (sign.) | 18.04.2026 |
| Styremedlem | Christoffer Dam-Larsen (sign.) | 17.04.2026 |

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Reichweins Gate 6**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Reichweins Gate 6** som viser et **underskudd** på **NOK 171 708**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

Document ID: 10bc9693-e19e-4179-83e3-0a908bf83e03

**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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 21.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 10bc9693-e19e-4179-83e3-0a908bf83e03



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

Wolters Kluwer

Document ID: 10bc9693-e19e-4179-83e3-0a908bf83e03

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Reichweins Gate 6 tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - i Reichweinsgate 6.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 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 ingen representert med fullmakt, til sammen 7 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 Simen Egeberg valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 40.000,-

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Henrik Meidell

**Vedtak:**
Simen Egeberg ble valgt som styreleder for 2 år.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Renate-Celina Løvendal-Skjolde

Christoffer Dam Larsen

**Vedtak:**
Christoffer Dam Larsen fortsetter ett år til.

Sander Dokken ble valgt inn for to år

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kamilla Næss

**Vedtak:**
Lisa Fintland ble valgt for 1 år.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:50

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Simen Egeberg for 2 år
- Styremedlem: Christoffer Dam-Larsen for 1 år igjen
- Styremedlem: Sander Dokken for 2 år
- Varamedlem: Lisa Fintland for 1 år

# Protokoll for Sameiet Reichweins Gate 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anette Breiteig (sign.) | 05.05.2026 |
| Protokollvitne | Simen Egeberg (sign.) | 05.05.2026 |

# 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 sameierbrøkene.

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, støy, 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 utnyttingen 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,-. Unnlatelse 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 avstemming 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, bohave, sportsartikler m.v. Dog kan barnevogner plasseres etter nærmere avtale.

   Biler og motorsykler tilltes ikke plassert på gårdsplass. Sykler skal plasseres i sykkelskur, 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 søppelbeholdere 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 avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
   Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Ved-stablene 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 inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendø. 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 ogkl.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 musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene.

10. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser 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 forøvrig.

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

V. D. J.-No. 266 93
5 Bilag.

1 Documentation
4 Segninger
1. Kadsing. Bestem

2300/93 – 2307/93 = 1591/94

# Expeditions-Dokument

angaaende El. Vaaningsloue.

paa Matr.-No. 6 Pedersens Gade,

Indleveret 22 November 93 Attesteret 27. 11. 94.

Oversendes Hr Opmaalingschef for til Erklæring.

Christiania 24 November 93.
Chr. Linthoe

603/93

Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gaulis.

Overstaaende Tegninger Intet at bemærke ved Principerne og Detailler ikke ved Undersøgelsen særskilt. Indstilles til Approbation.

Christiania 25 November 1893.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA BYRÅ 469 93 UNDERDOKUMENTASJON

Intet at bemærke. –
Christiania d. 24½ November 1893.

ADSINGE-VÆSENET 1331-93-I

H. Ihlen
mk.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paaskrevne Bestemmelser. –

Christiania 25.ⁿ November 1893.

G. Bull

Anmeldelse
2 Tegninger
Beskrivelse

A D 342
1930

# Ekspedisjons-Dokument

angående innreh. for sanitæranlegg m. v.

på matr.-nr. 6 Reichweinsgate

Innlevert 26 feb. 1930 Attestert 30/10-30

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
INN. 000947 4-MRS 1930
EKSPEDISJONSAVD.

Oversendes Oslo helseråd - g vann- g kloakkvesen.

Oslo den 26 de feb. 1930

A. Skilland

Oversendes Oslo vann- og Kloakkvesen.
Klosettene må innredes efter de gjeldende regler for w.c. rom
når unntas Krone om direkte lys.

Oslo helseråd 3/3 1930

S. Dietrichson

J. nr. 947/1930. Matr. nr. 6 Reichweins gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Da ingen ledninger er inntegnet i planene forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon

Oslo vann- og kloakkvesen, den 7. mars 1930.

J. Hallvig

Einar Asheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

**Brukstillatelse.**

Innr. leilighet på loft

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Reichweins gate 6 | | 85/3087 |

Byggherre

Sameiet Reichweinsgt. 6
v/M. Johnsen = 449422
Reichweinsgt. 6 = gi beskjed
0254 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing. Bjarne Toften
c/o Consult Bygg A/S
Østre Aker vei 103
0596 OSLO 5

LAH/LO

Dato
12. desember 1986

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Trapperomsdører, hovedtrapp må utbedres tilnærmet lik B-30.

2. Korrigerte tegninger må innsendes.

3. Eventuelle mangler utenom disse vil bli tatt opp ved ferdigbesiktigelsen. Denne må meddeles hertil innen 1 år fra d.d.

Det påtales at 2 av leilighetene er flyttet inn før brukstillatelse ble gitt. Kopi av brukstillatelse legges inn i ansvarshavendes rulle.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Skj. C-2. 5000 Andvord.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Sameiet Reichweins gate 6
v/Tormod Claussen
Reichweins gate 6

0254 OSLO

Dato: 27 MAI 1998

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800953-2<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode: |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | REICHWEINS GATE 6 | Eiendom: | 209/302/0/0 |
| Tiltakshaver: | Tormod Claussen | Adresse: | Reichweins gate 6, 0254 OSLO |
| Søker: | Tormod Claussen | Adresse: | Reichweins gate 6, 0254 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

**Saksnr. 9800953 erstatter tidligere mappenr. 850103087.**

Brukstillatelse ble gitt 12.12.86.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av erklæring fra siv.arkitekt Håkon Olav Holth, datert 10.12.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi til: Siv.arkitekt Håkon Olav Holth, Cort Adelers gate 2, 0254 Oslo
Bjarne Toften, Furukollen 8, 1900 Fetsund

**OSLO KOMMUNE**
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
**ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ARB.STED | Reichweins gate 6 | | | | JOURNR. | 85/103087 |
| ARB.'S ART | Innredn. leilighet på loft | | | | GNR./BNR. | 209/0302 |
| BYGGHERRE | Sameiet Reichweins gate 6 | | | | BYGN.ENH.NR | 80490062 |
| SAKENS STATUS | AVSLÅTT | APPROBERT | BYGGETILL | BRUKSTILL | FERD.BESIKT. | FERD.ATTEST |
| | | 31.12.85 | 07.02.86 | 12.12.86 | | |

I brukstill. er det angitt enkelte mindre vesentlige mangler. Siden skjer en lang korr. mellom oss og ansv.havende vedr. retting av mangler. Dette til tross skjer det ikke mer i saken.

Manglene er imidlertid såvidt uvesentlige og byggesaken så beskjeden at saken kan henlegges uten ferdigattest.

13. april 1993

Jan Otto Strøm

| REG/MELD | GAB | SKATTETAKST | KONTROLL | KONTROLL | BESIKTIG. | BESIKTIG. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| V/E.PROSJ. | X | | | | | |

| ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON: | FORELØPIG BEHANDLING | | FERDIGBEHANDLING | |
|---|---|---|---|---|
| | DATO | SIGN | DATO | SIGN |
| SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING | | | | |
| FERDIGATTESTERES | | | | |
| HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST | | | 13.04.93 | |
| SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES | | | | |
| SANERES OG SENDES FILMARKIV | | | 13.04.93 | |
| SAKEN FORFØLGES I FASE 2 | | | | |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 17.06.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201807547-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Solveig Paulsen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | REICHWEINS GATE 6 A-B | Eiendom: | 209/302/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET REICHWEINS GATE 6, v/ Simen Egeberg | Adresse: | Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO |
| Søker: | BALKONGTEAM AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest – Reichweins gate 6 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 15.04.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201807547 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Reguleringskart | | | 1/7 |
| Situasjonsplan | D1 | 25.04.2018 | 1/8 |
| Plan 2. etasje | B1808-01 | 20.03.2018 | 1/14 |
| Plan 3. etasje | B1808-02 | 20.03.2018 | 1/15 |
| Plan 4. etasje | B1808-03 | 20.03.2018 | 1/16 |
| Snitt | B1808-06 | 20.03.2018 | 1/17 |
| Fasade 1 | B1808-04 | 20.03.2018 | 1/18 |
| Fasade 2 | B1808-05 | 20.03.2018 | 1/19 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2019 av:

Solveig Paulsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET REICHWEINS GATE 6, v/ Simen Egeberg, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, egeberg.simen@gmail.com

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
c/o Thor Rune Rosanoff, Nygardsvegen 10B
2008 FJERDINGBY

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 26.05.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202305846 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Rolf Schyberg Andreasen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | REICHWEINS GATE 6B | Eiendom: | 209/302/0/0 |
| Tiltakshaver: | HAAKON HELLEBUST | Søker: | OSLO BYGGMESTER SERVICE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest - Reichweins gate 6 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i innvendig vegg - H0202, mottatt 11.05.2023.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305846 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plantegning - etter åpning | E2 | 16.04.2023 | 4/2 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HAAKON HELLEBUST, Reichweins gate 6B, 0254 OSLO

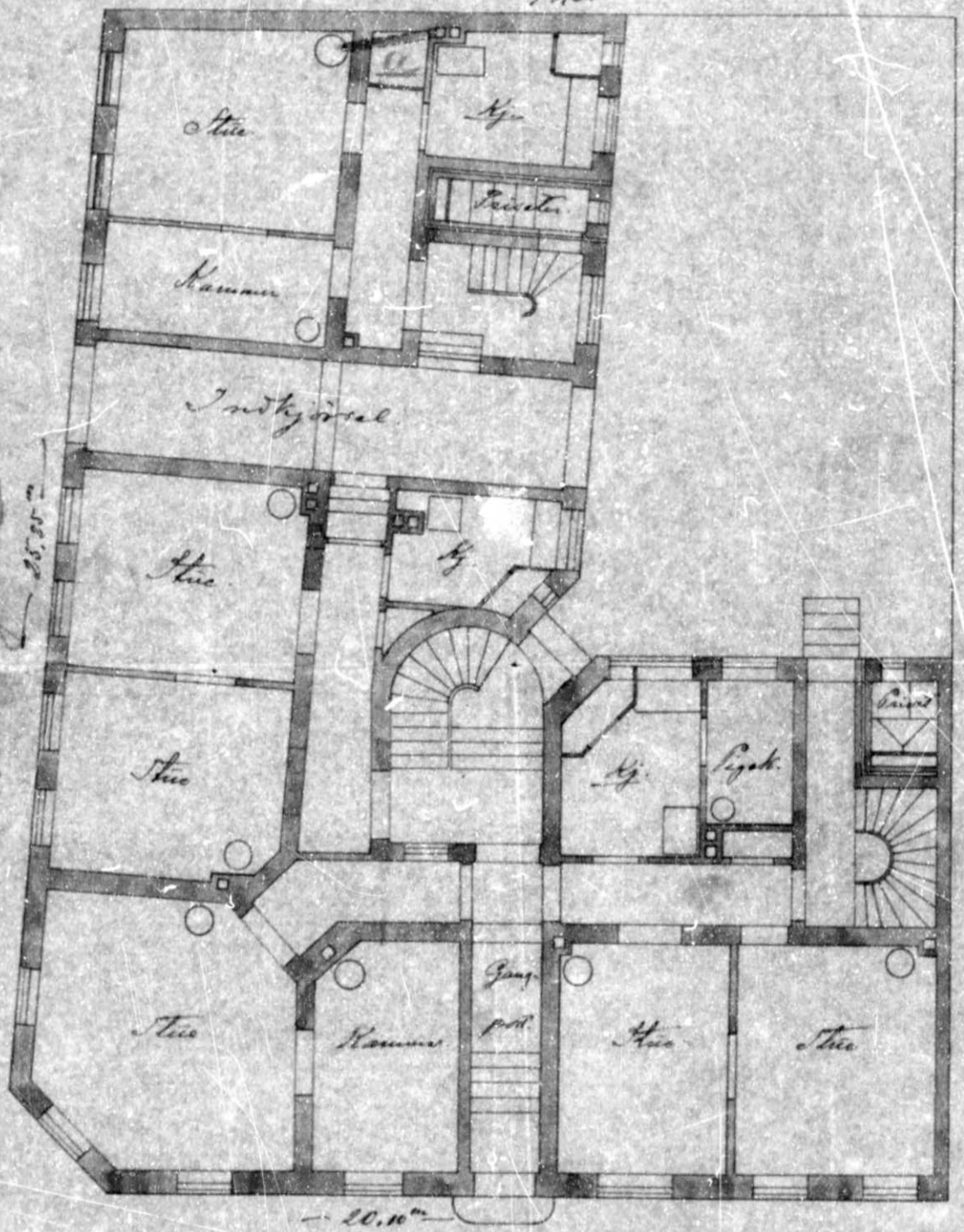
V. B.J.-No. 1889
Bilag.

ad 1331-91-I

2300/93

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

Reichweins gade No 6




Reichweins gade.

Anselm Liljestrom
Nov 93.



Bilag til skrivelse av 25/4-1930

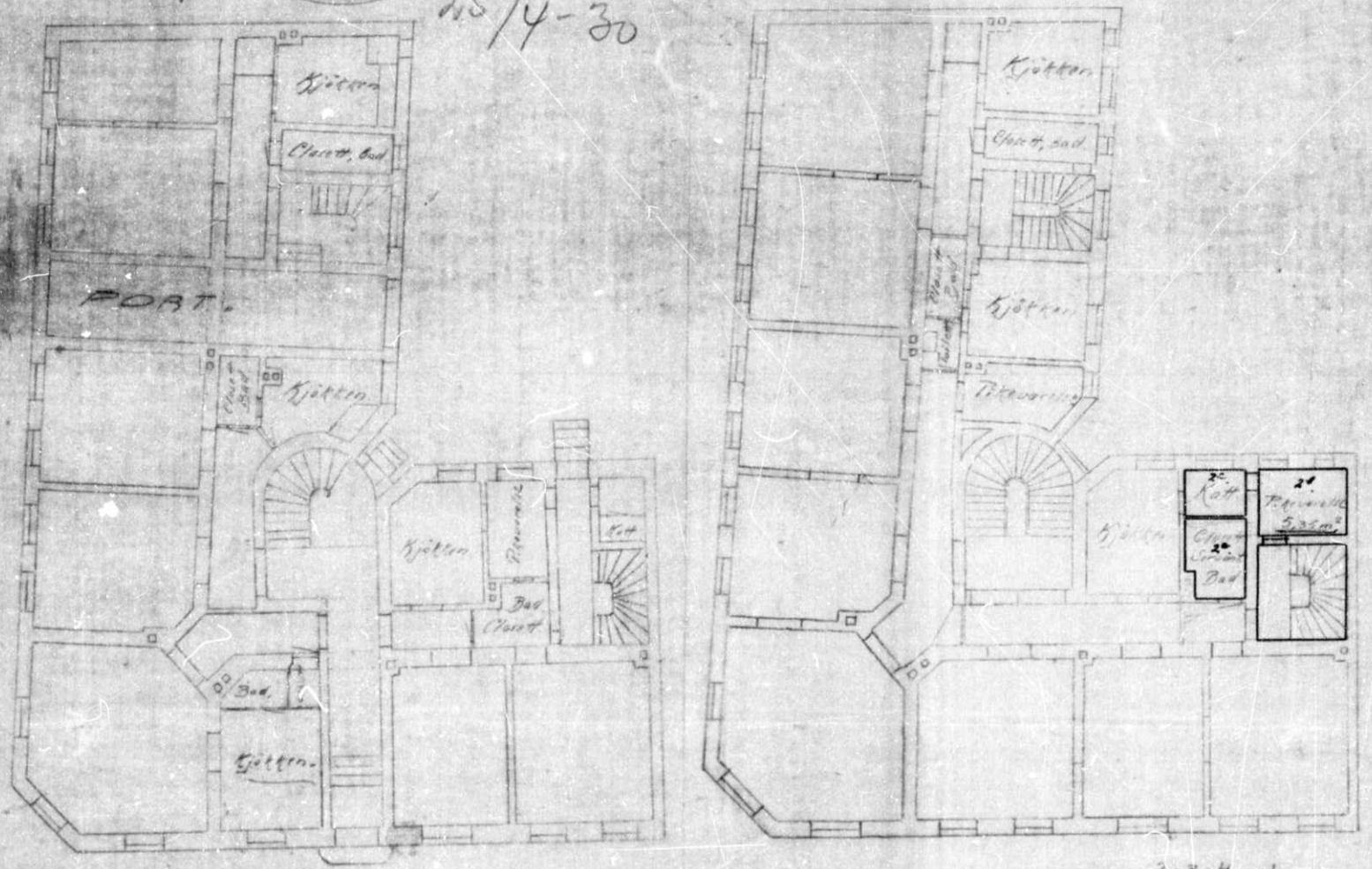
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Bl. 7

BYGNINGSCHEFEN
Saks nr. 342/30
OSLO

# Reichweinsgt. nr. 6.

25/4-30




1 etg.

2-3-4 etg.

Oslo, den 25 april 1930.

Erik G. Bjørn

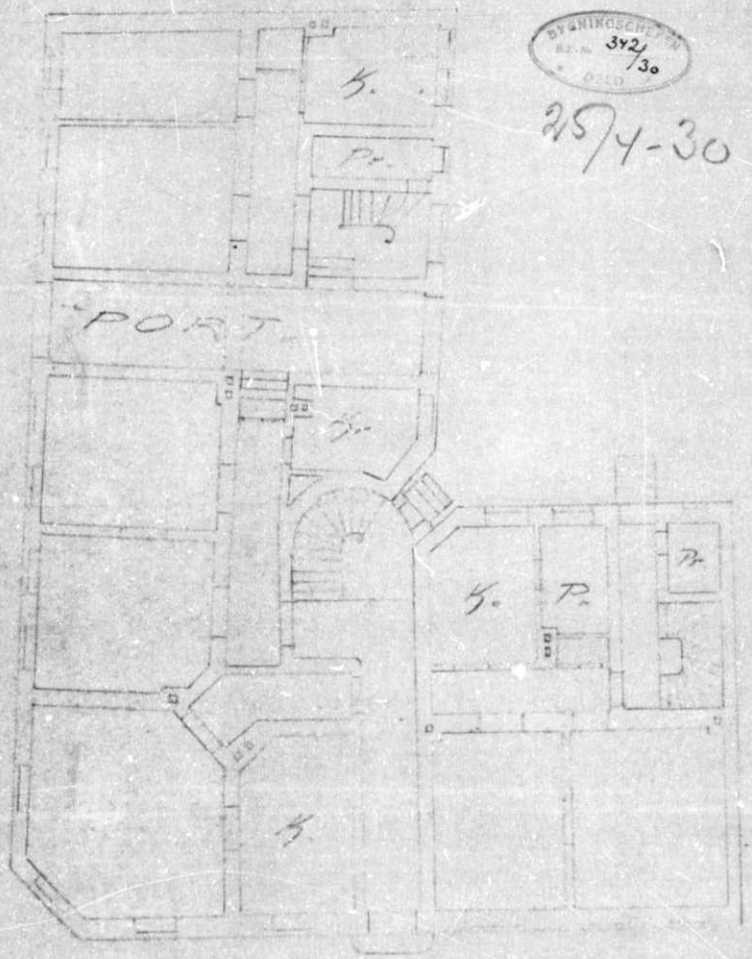
Bd. 8 – Reichweinsgate 6.

Bilag til skrivelse av 25/4-1930.

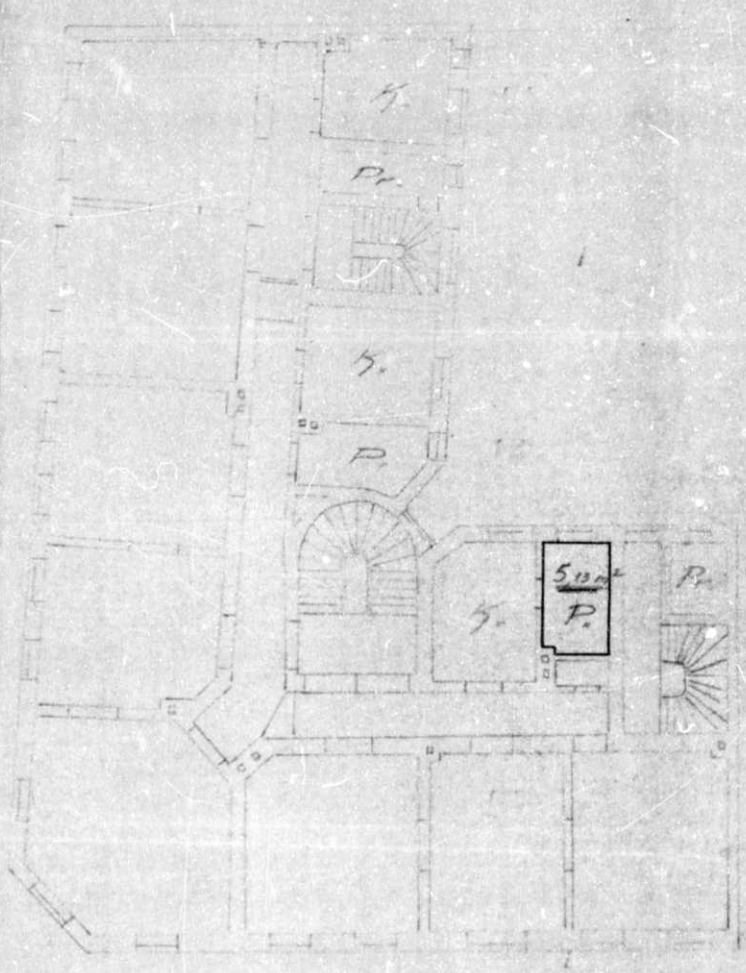
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYANTIKVARENS KONTOR
Bl.nr. 342/30
OSLO

25/4-30




1 etg.




2-3-4 etg.

Oslo, den 25 april 1930
Erik G. Bjerke.

Oslo

# S-1949

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

**Vedtaksdato:** 26.09.1974
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197401375
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

*Med endringer sak 413/76 og S-2395*

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

*Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:*

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

Oslo

# S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

**Vedtaksdato:** 06.11.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 194200537

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

Byplanvedtekt.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

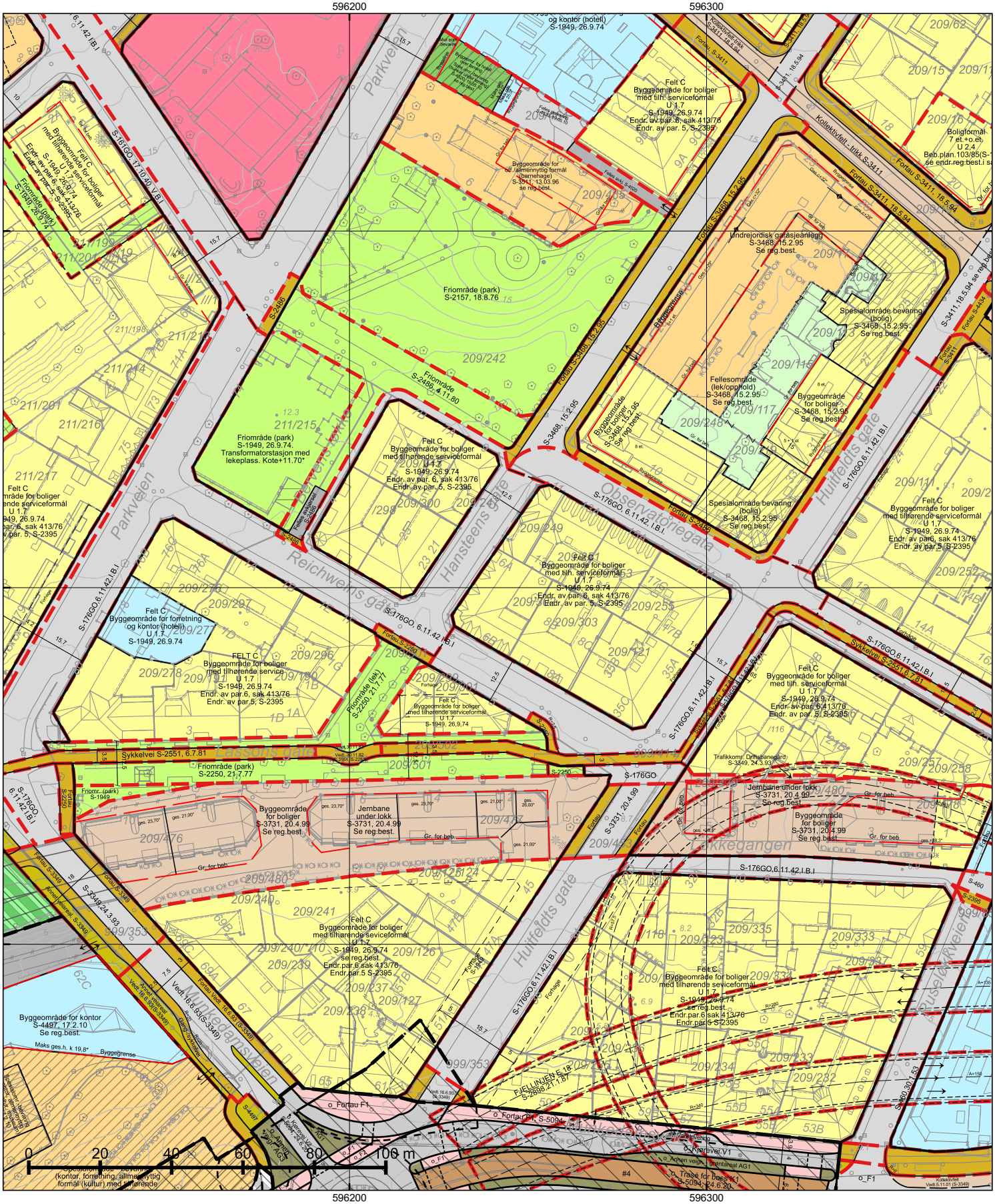
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159239/ 86534661
Deres ref.:
Adresse: Reichweins gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/302

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159239/ 86534661

Deres ref.:

Adresse: Reichweins gate 6

Kommentar:

Gnr/Bnr: 209/302

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé 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

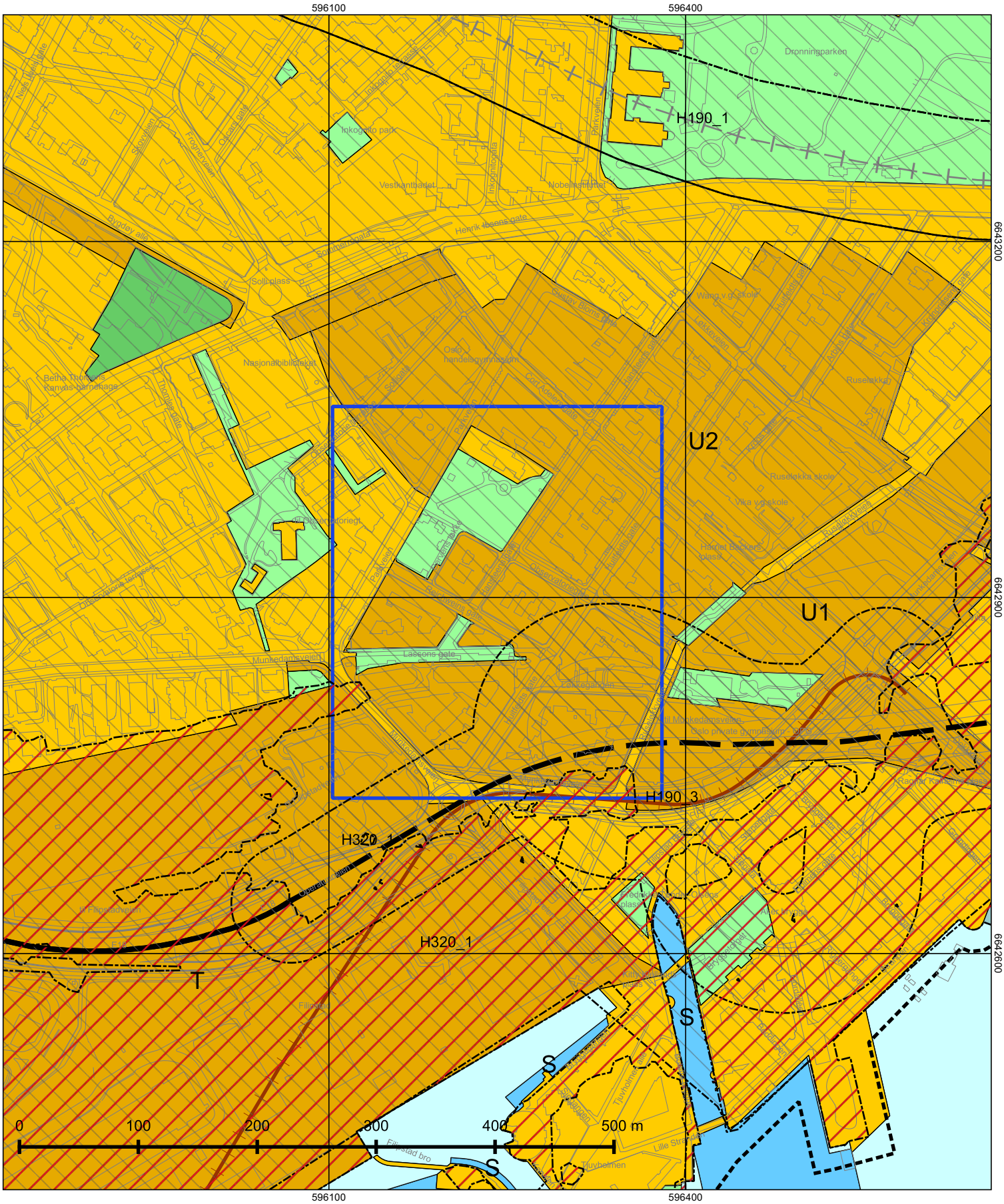
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159239/86534661
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

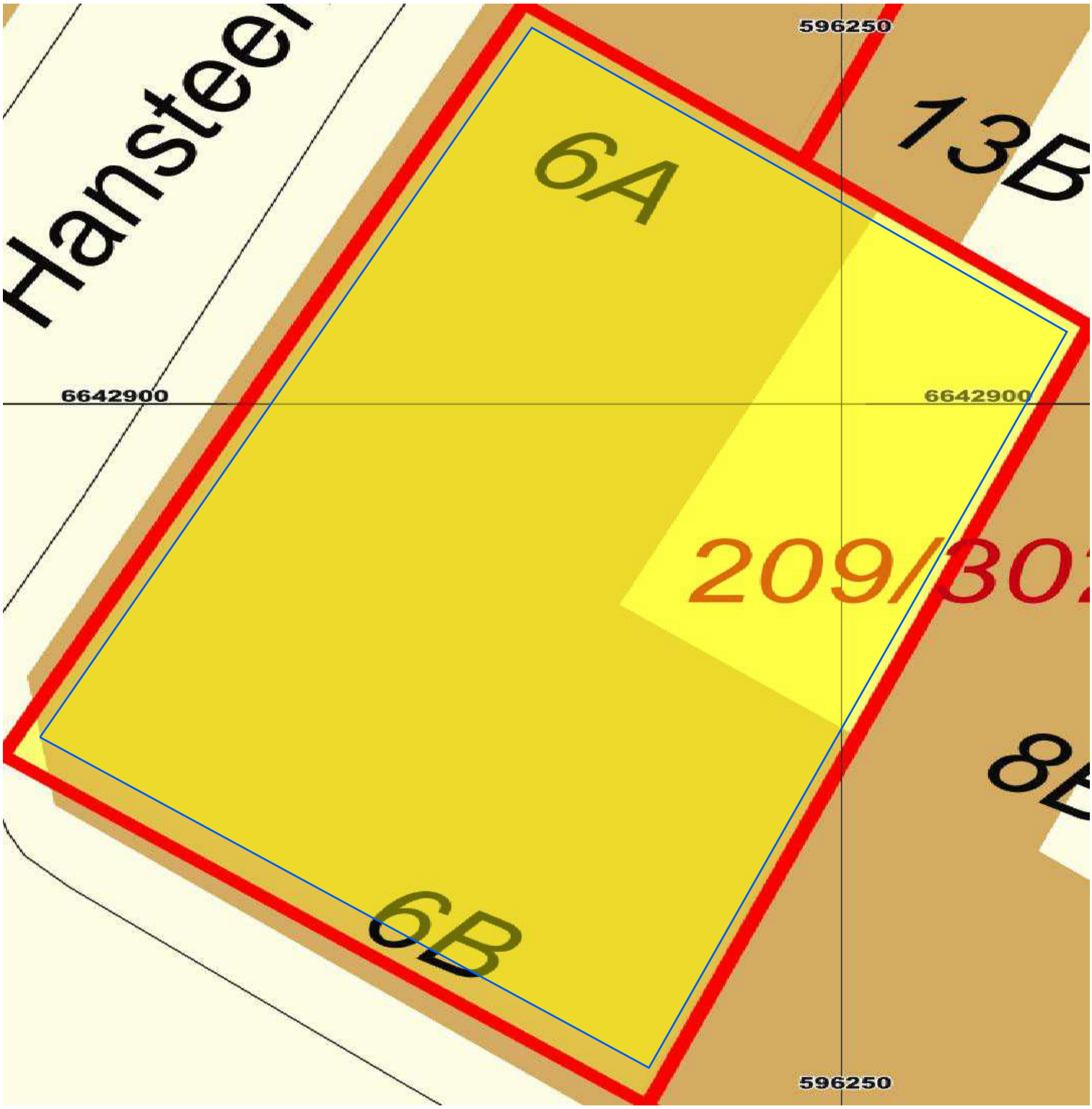
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



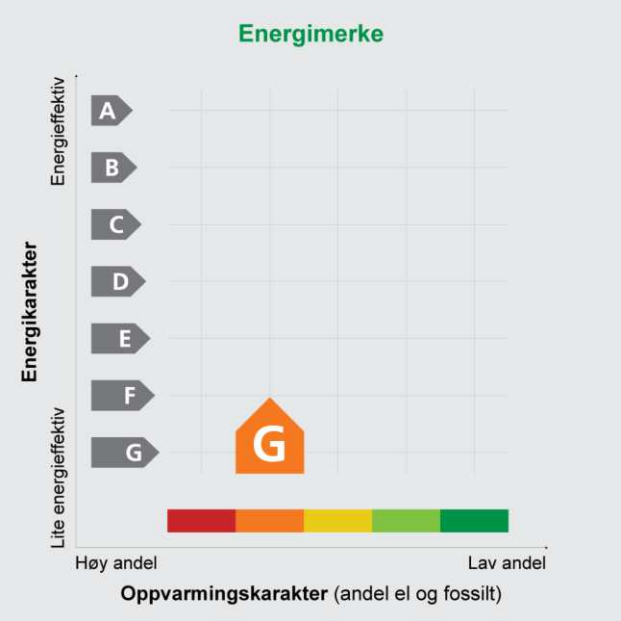





Plan- og bygningsetaten

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Reichweins Gate 6b |
| Postnr | 0254 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 209 |
| Bnr. | 302 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2022-1362593 |
| Dato | 23.02.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Sivert Dalen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1894 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 60 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Vet ikke |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Reichweins Gate 6b
Postnr/Sted: 0254 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.02.2022 22:31:47
Energimerkenummer: A2022-1362593
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sivert Dalen

Gnr: 209
Bnr: 302
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

# Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

## Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

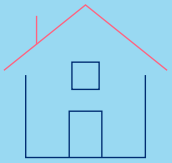
## Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

**Klage**
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

**Meld skade her**

# Reichweins gate 6B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.4 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Vika videregående skole | 4 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Observatoriegata<br>Linje 21 | 2 min<br>0.1 km |
| Ruseløkka<br>Linje 12 | 3 min<br>0.3 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 8 min<br>3.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Ankerhagen barnehage (0-5 år)<br>38 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Fjordbyen barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å...<br>21 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Ruseløkka | 2 min |
| Rema 1000 Vika | 4 min |

FINN 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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Aker Brygge | 5 min |
| Boots apotek Solli | 5 min |
| Aker Brygge Vinmonopol | 6 min |

## 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

—

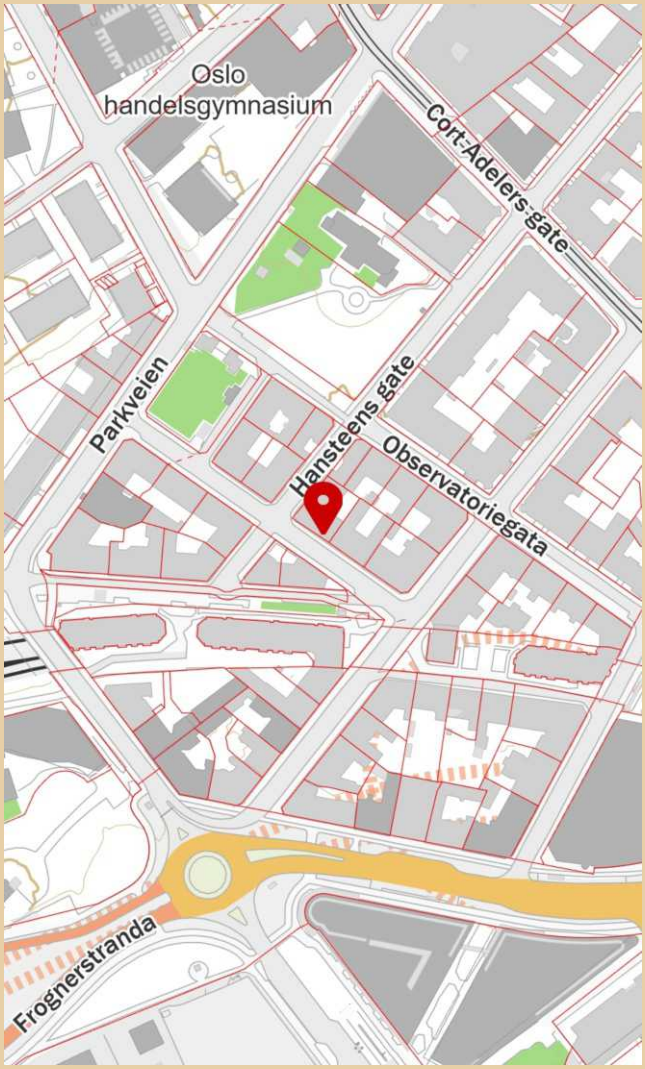
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss




FINN 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

# Reichweins gate 6B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.4 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Vika videregående skole | 4 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Observatoriegata<br>Linje 21 | 2 min<br>0.1 km |
| Ruseløkka<br>Linje 12 | 3 min<br>0.3 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 8 min<br>3.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Ankerhagen barnehage (0-5 år)<br>38 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Fjordbyen barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å...<br>21 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Ruseløkka | 2 min |
| Rema 1000 Vika | 4 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Aker Brygge | 5 min |
| Boots apotek Solli | 5 min |
| Aker Brygge Vinmonopol | 6 min |

## 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

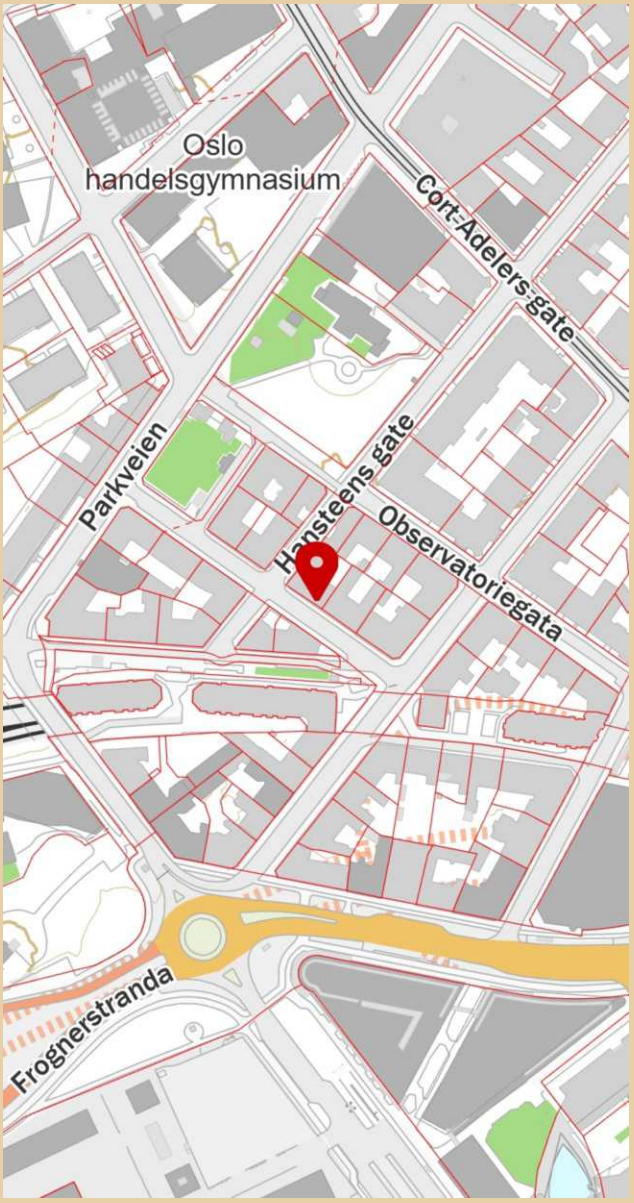
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss




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

# Reichweins gate 6B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.4 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...<br>408 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Vika videregående skole | 4 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Hansteens gate - 10987 | 2 min |
| Hansteens gate - 10985 | 2 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Observatoriegata<br>Linje 21 | 2 min<br>0.1 km |
| Ruseløkka<br>Linje 12 | 3 min<br>0.3 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 8 min<br>3.8 km |

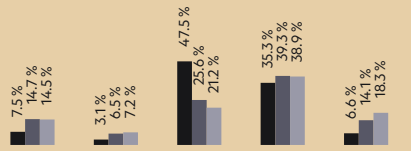
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Ankerhagen barnehage (0-5 år)<br>38 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Fjordbyen barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 år...<br>21 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Ruseløkka | 2 min |
| Rema 1000 Vika | 4 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

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

## 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

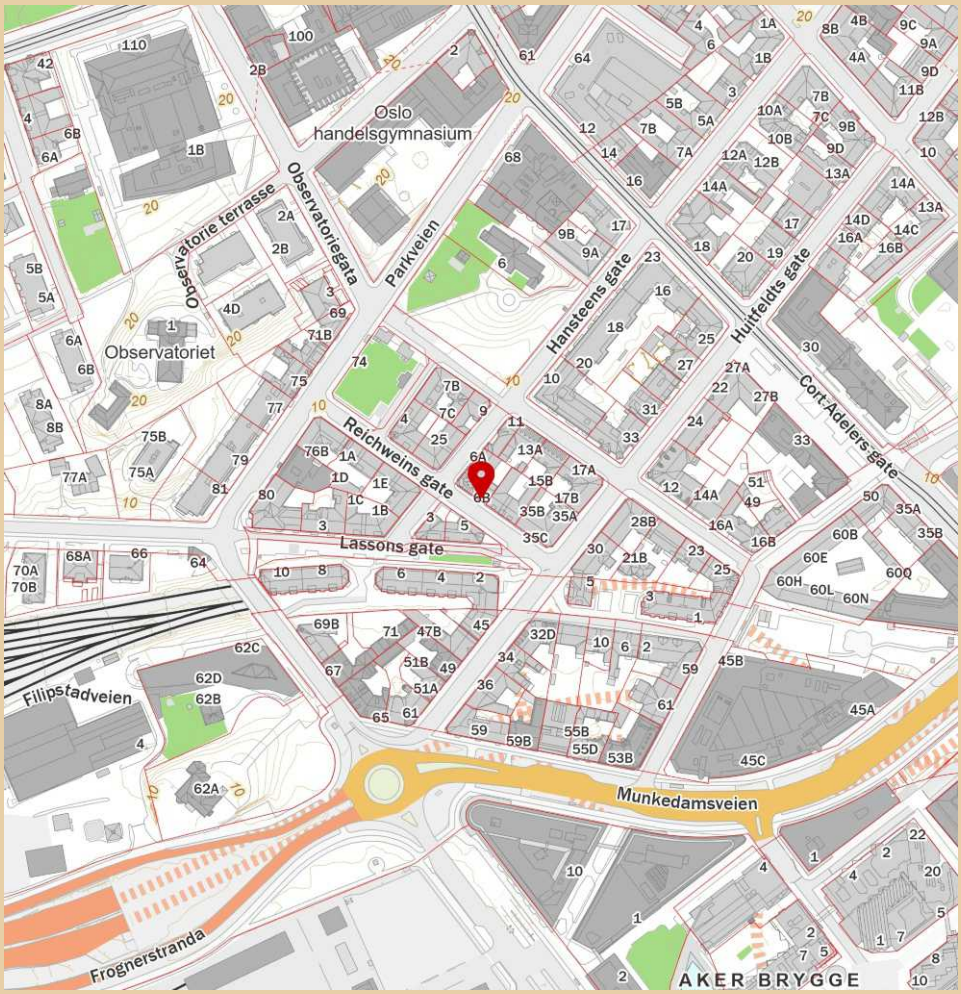
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

**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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Reichweins gate 6 B, 0254 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 302, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260181


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** André Ekeland

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 906 86 001

**E-post:** andre.ekeland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---