

Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Rathkes gate 7 B, 0558 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 275, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 22387-1140

Referansenummer: JS8631

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingenør: Jonas Haugane

Vår ref:



Haugane
Takst
AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



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 byggregler

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt, med normal slitasje tilpasset alder. Badet er oppusset i 2025, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert enkelte forhold som gir grunnlag for oppfølging:

Kjøkkenet er plassert i stuearealet, mens det opprinnelige kjøkkenet er tatt i bruk som soverom. Dette innebærer avvik fra godkjente byggetegninger.

Vinduene er fra 1985 og har passert over halvparten av forventet levetid, med noe bruksslitasje.

Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år, og selv om den fungerer, er det økt risiko for fremtidig svikt.

Ventilasjonen vurderes som mangelfull i ett eller flere rom. Kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk.

Innvendige vannledninger (hovedsakelig kobber) har passert forventet brukstid, men fungerer per i dag. Utskiftning bør likevel vurderes på sikt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke bygget med radonsperre.

Det er ikke registrert alvorlige skader eller funksjonssvikt (TG3), og elektrisk anlegg ble ikke funnet å ha vesentlige mangler ved forenklet kontroll. Befaringen er utført visuelt uten destruktive inngrep, og interessenter anbefales derfor å foreta egne undersøkelser av overflater og funksjoner

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

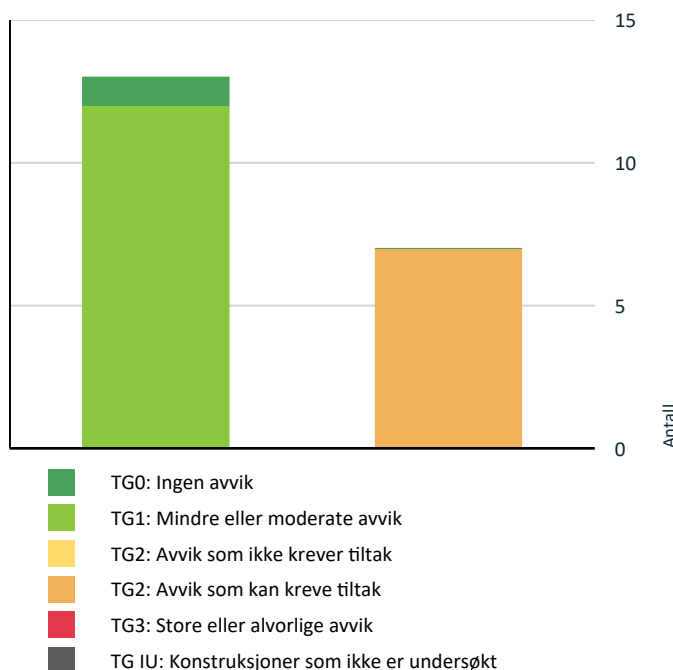
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra godkjente byggetegninger. Kjøkkenet er flyttet til stuearealet, og det opprinnelige kjøkkenet er gjort om til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Eldre ledningsnett (kobberør) vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning nødvendig, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:

Type: Peis

Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:

Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Peis

Varmekabler på badet

Panelovn

Romhøyde:

Det er målt 2,99 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2025

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Mikrosegment

Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk. Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Selger har smurt to nye lag med membran før badet ble overflatebehandlet med mikrosegment.

Alder: Ifølge eier er membranen fra 2025 og sluket er av ukjent alder.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Meknisk

Tilluft: Ingen

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015

Produsent innredning: Ikea

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

Kjøkkenet er tilkoblet waterguard og komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Waterguard på kjøkkenet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre ledningsnett (kobberør) vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning nødvendig, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120liter.

Produksjonsdato: 2003

Tilstandsrapport

Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.

Lekkasjesikring: Waterguard

Plassering: I benkeskap på soverom

Understøttelse: Tregulv

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TE1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Selger har fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført under deres eie.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Tilstandsrapport

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Branntekniske forhold

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

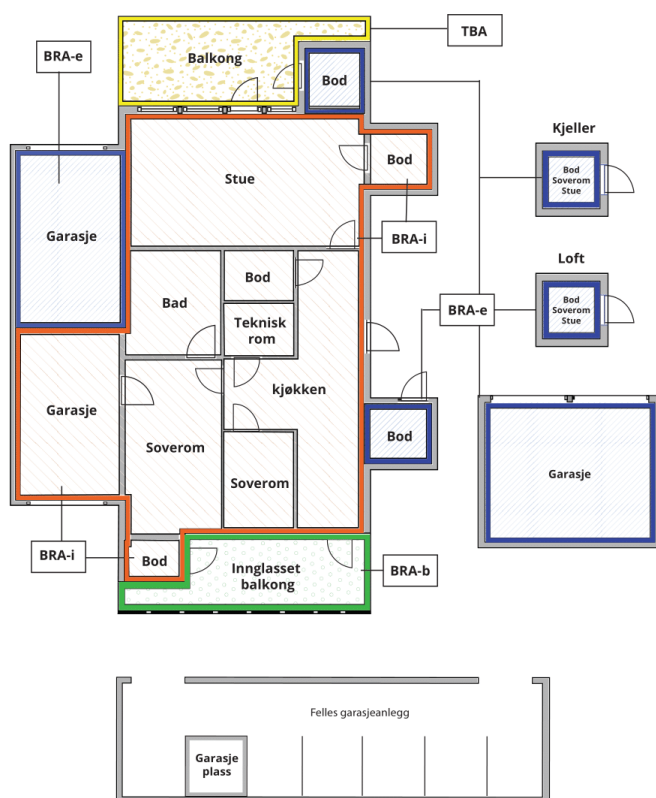
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	48	11		59	
SUM	48	11			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, To soverom, Stue, Kjøkken	Boder	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod, trappebod og loftsbod målt til:

Kjeller: ca 7 kvm.

Trapp: ca 1 kvm

Loft: ca 2,6 kvm. Gulvareal på ca 4,5 kvm

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger avvik fra godkjente byggetegninger. Kjøkkenet er flyttet til stuearealet, og det opprinnelige kjøkkenet er gjort om til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Sofie Wahl Gauthun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	275		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rathkes gate 7 B

Hjemmelshaver

Gauthun Sofie Wahl

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

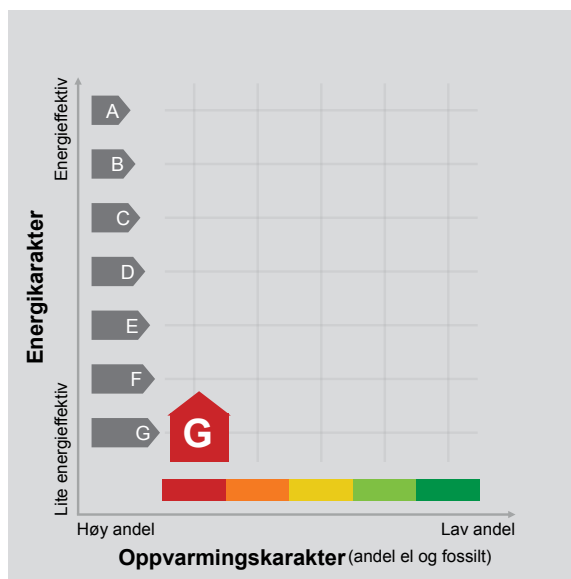
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST



Adresse	Rathkes gate 7B
Postnummer	0558
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80573391
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-139776
Dato	25.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1898
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 49
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

N. D. J. No. 611 97
6. Læg. +1



Armede Ole
5. Tegning
Indleveret, Best 24/98

Expeditions-Dokument

angaaende

Vaeringshus

pan Matr.-No.

7 Raskke Gade

Indleveret

20-12-97

Attesteret

24^{de} Marts 1899

♦♦♦♦♦

Arbejdet i D. H. S. Børnegrundskolen og Omstændighederne ved dets

Indretning og dets økonomiske og administrative forhold.

Indretningen af skolen og dens økonomiske og administrative forhold.

Indretningen af skolen og dens økonomiske og administrative forhold.

Christiania den 20^{de} December 1897
O. Nylke Høstenmann



Indtæt at bemærke

d. u. s.

Theodor Gæller.



Indtæt at bemærke

den 24/12-97.

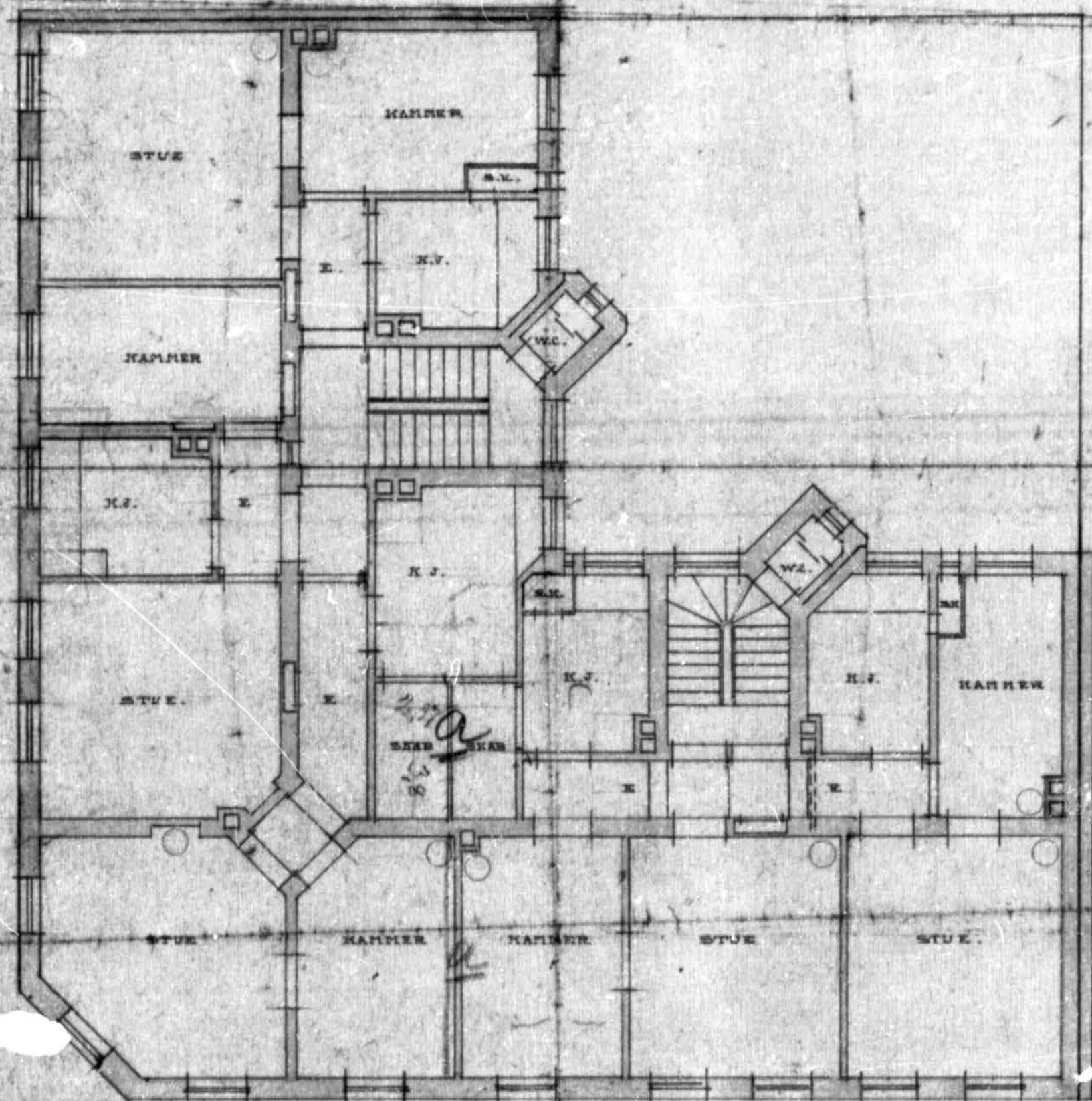
Karlmar Solz

Overens om de cerde Sundhedskommission til Erklæring.

Christiania, den 27^{de} December 1897
O. Nylke Høstenmann

$$\begin{array}{r} 9 \\ 94 \end{array}$$

8-98.1



INDEN ETAGE



Meldes ikke GAB

Har legges siden d. att.
Oslo 2/12-182
[Signature]

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
☐ Statistikk fører
☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
☐ Vannavgiftskontoret
☐ Melding om rørleggerarbeid
☐ Oslo sivillforsvar
☐ Heistatstest
☐ Pipeatstest
☐
☐
☐
☐

S E R

Grunnforhold	Fundamentering	Heidekode	Kateheide nr.	DM

STATISTIKK-
PLIKTAG

Tatt i bruk.

1

Hindlebergsgate 43^e

1068 Oslo 10

372503

37 41 21

H. ark

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdiggattesteres

Oslo, den

Ferdiggattestert

Arbeids art

Ansvarshavende

Lasse m. Einar Hansen

Tatt i bruk 1-10-84

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Gårdsnr.

Bruksnr.

Forsell

av bruksnr.

Matrik. nr.

Adresse

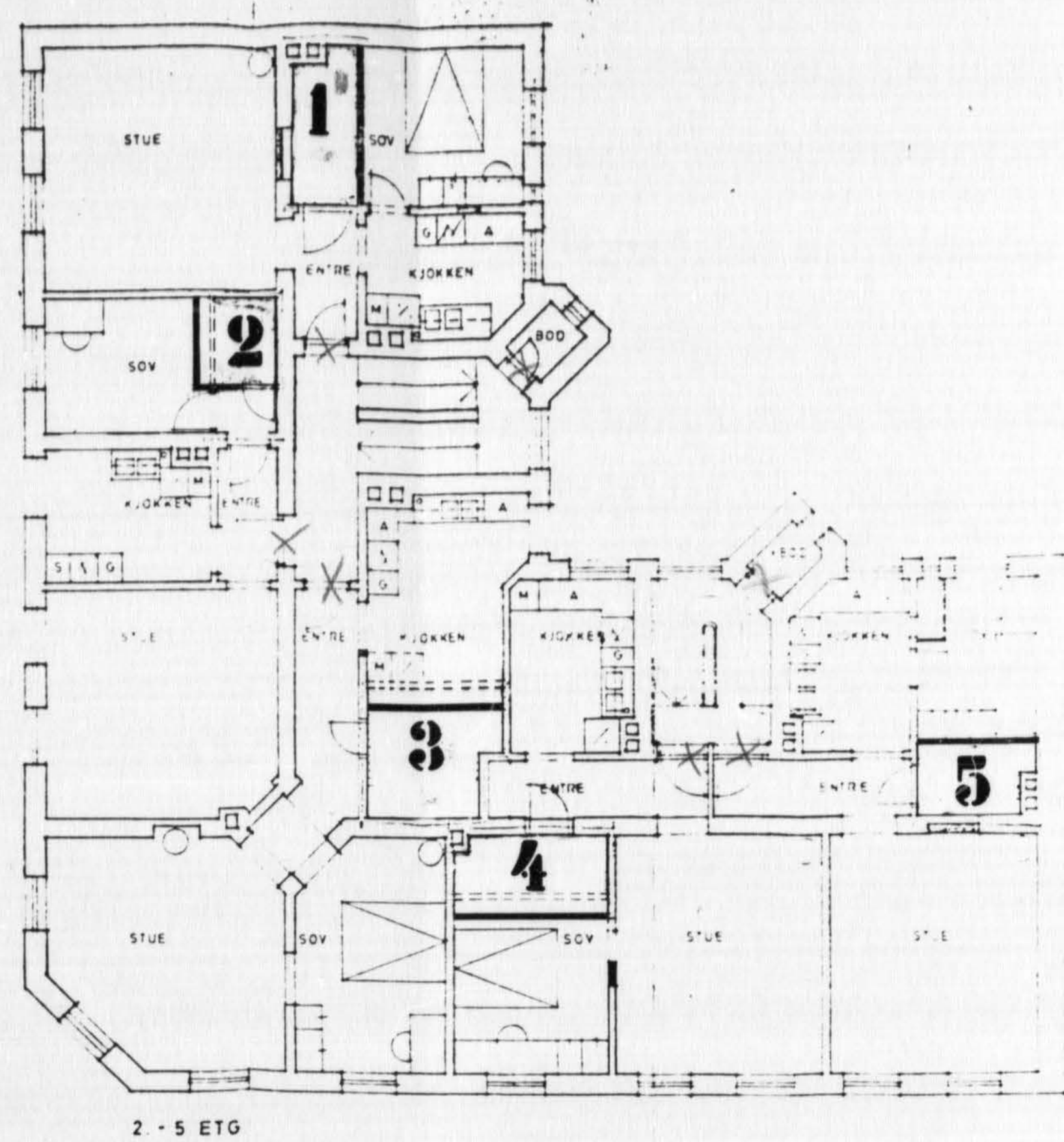
Byggherre

Bygg & Montasje G. Beinh. Under

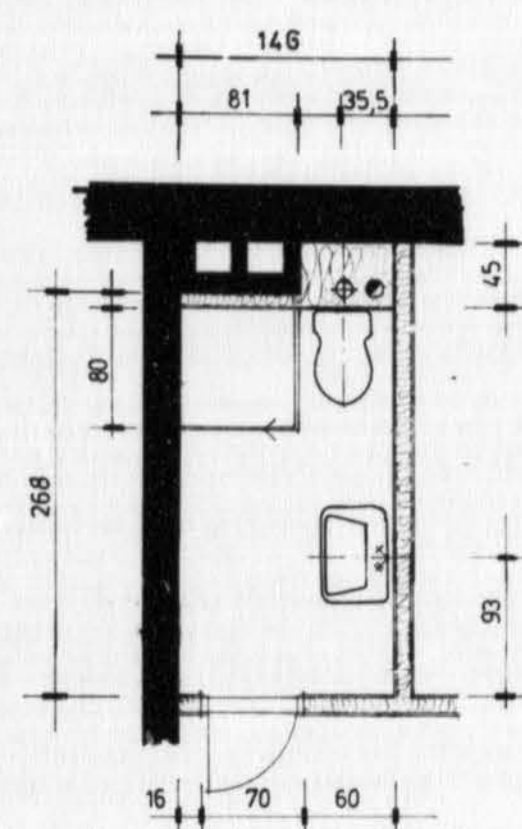
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.I. nr. 0291

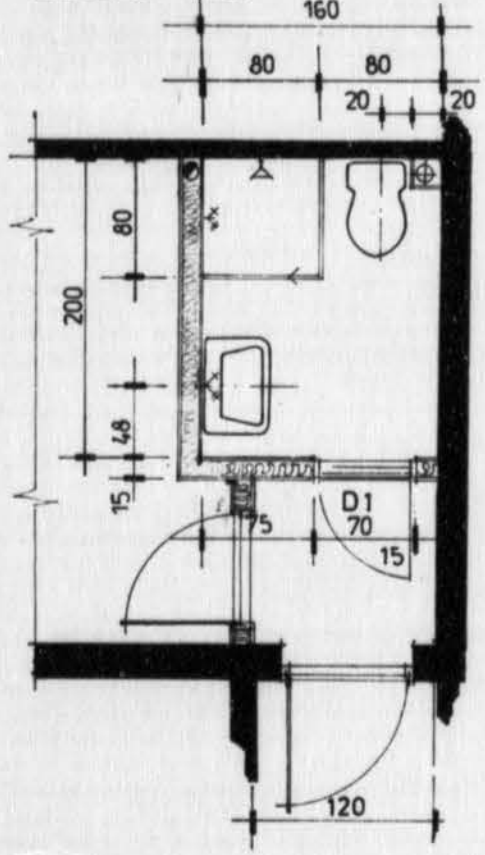
Mottatt 2 AUG. 1982



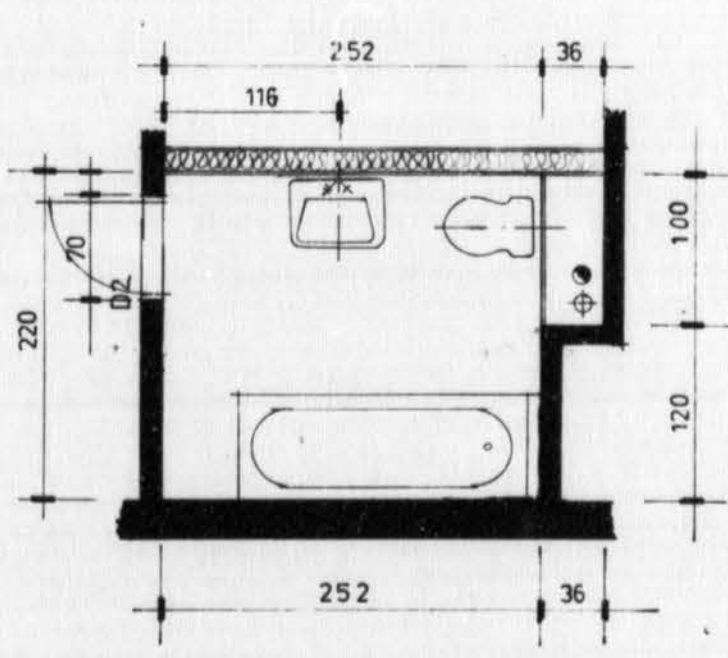
BAD 1.



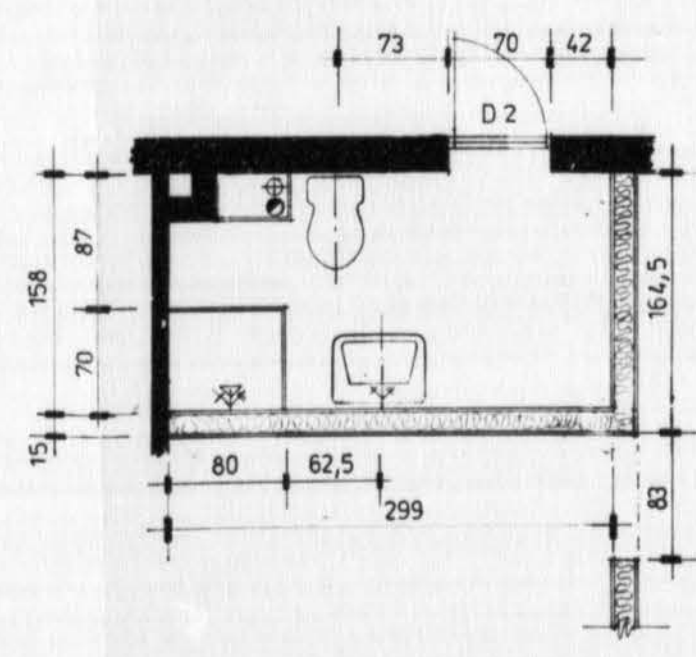
BAD 2.



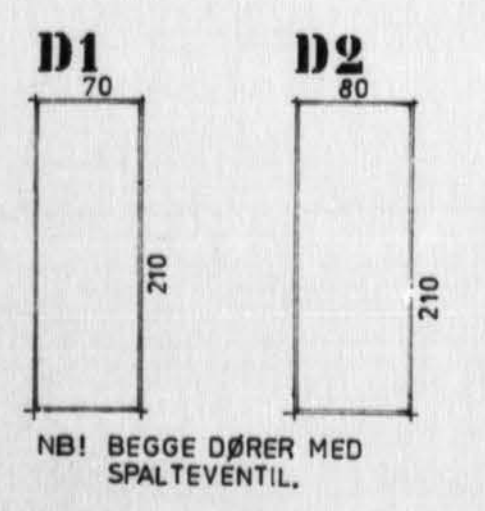
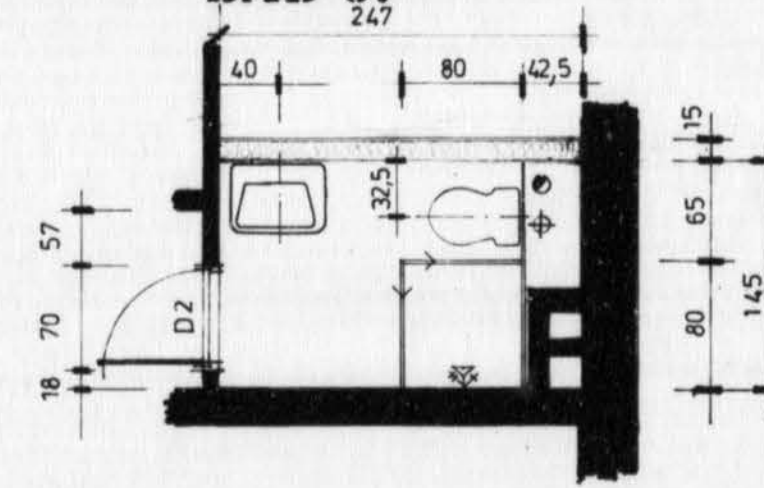
BAD 3.



BAD 4.

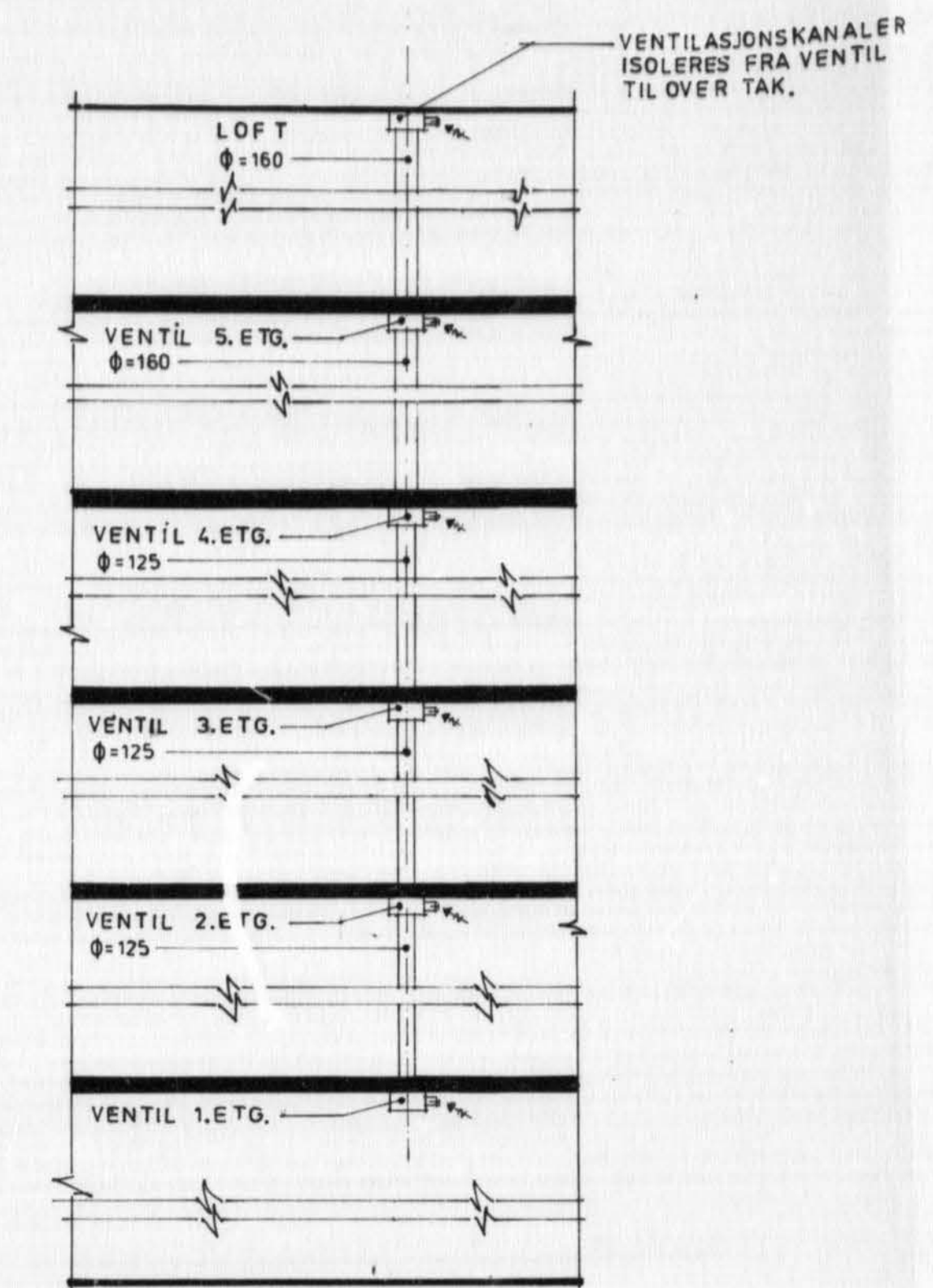


BAD 5.



SOILRØR
10cm SPIRORØR FOR UTLUFTING AV BAD.

NB! BEGGE DØRER MED SPALTEVENTIL.



SNITT GJENNOM ETASJENE
OG LUFTEKANALENE

OSLO BYGNINGS
MOTTAK
28-11-1984

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

RATKESGATE 7. 2

KORR. PLANLØSNING BAD, LUFTEKANALER SNITT 22. 11. 1984
10. 1. 1984
27. 12. 1984

PLAN MED ANVISNING TIL
PLASSERING AV BAD
PLANLØSNING AV BAD
1. TIL 5. ETASJE

MÅL: 1:50, 100

arkitekt: merete mognes
ingeniør: merete mognes
teknisk tegner: merete mognes

DB-1

B E G J Æ R I N G

til

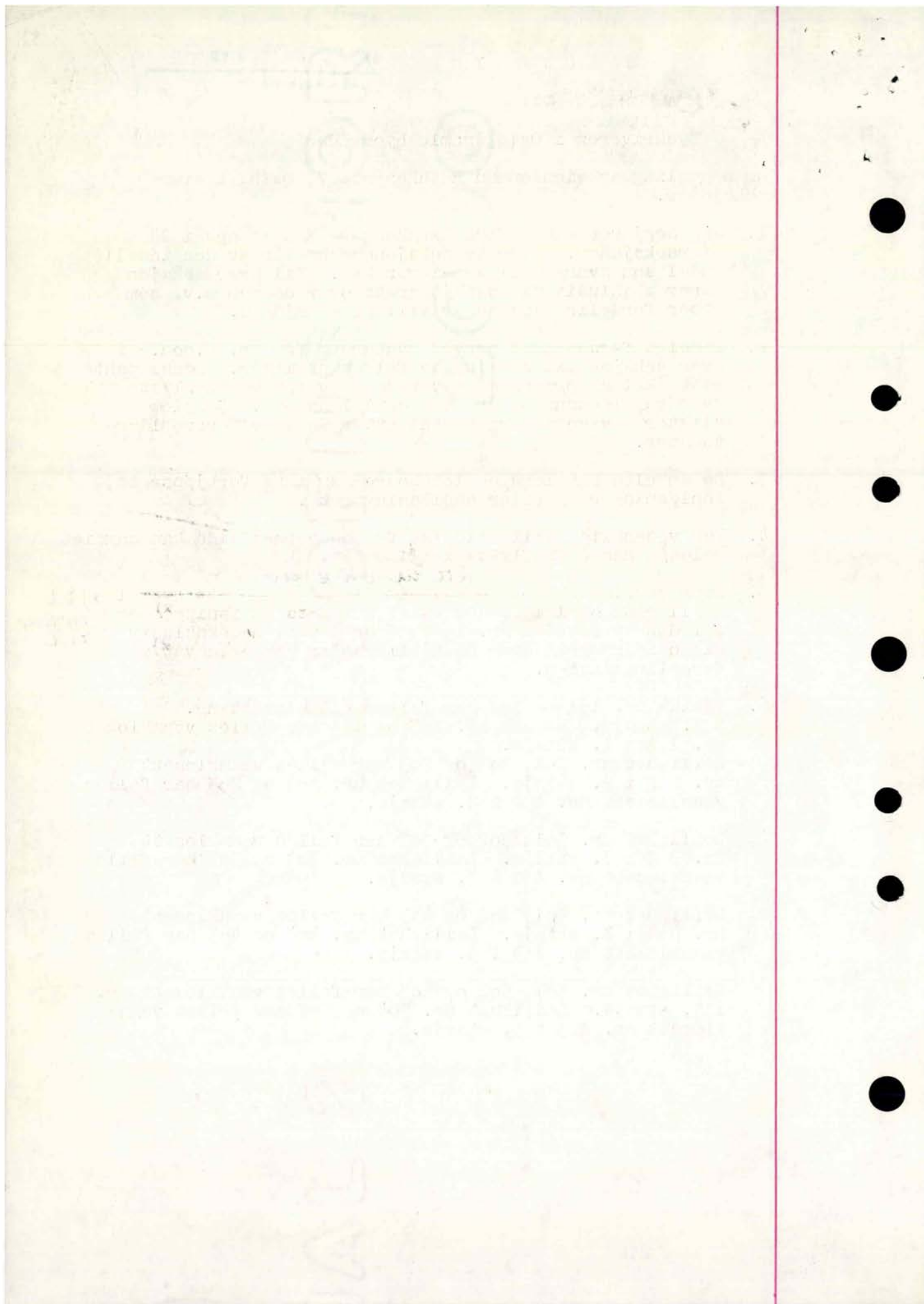
nr. 20026/10 75
avskrift 1/10 ✓

Byskriveren i Oslo, gamle byområde

om oppdeling av eiendommen Rathkesgate 7, Oslo, i eierseksjoner.

1. Jeg begjærer eiendommen Rathkesgate 7 delt opp i 24 eierseksjoner. Hver av seksjonene består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over de rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
2. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne pantrett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakster.
3. De enkelte sameiere og leieboere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
5. Hver seksjon skal ha ~~eksklusiv disposisjonsrett over~~ ^{rett til bruk av} 1 kjellerbod og 1 loftsbod etter sameiets anvisning, ^{x) til en hver tid} dog således at seksjon nr. 1, 2, 3 og 4 skal ha eksklusiv disposisjonsrett over de kjellerboder som er nevnt i fordelingslisten.
6. Butikk nr. 101 og 102 har felles vannklosett nr. B 1 i 1. etasje. Butikk nr. 103 og 104 har felles vannklosett nr. 1 A i 1. etasje.
Leilighet nr. 201, 202 og 203 har felles vannklosett nr. B 2 i 2. etasje. Leilighet nr. 204 og 205 har felles vannklosett nr. A 2 i 2. etasje.
Leilighet nr. 301, 302 og 303 har felles vannklosett nr. B 3 i 3. etasje. Leilighet nr. 304 og 305 har felles vannklosett nr. A 3 i 3. etasje.
Leilighet nr. 401, 402 og 403 har felles vannklosett nr. B 4 i 4. etasje. Leilighet nr. 404 og 405 har felles vannklosett nr. A 4 i 4. etasje.
Leilighet nr. 501, 502 og 503 har felles vannklosett nr. B 5 i 5. etasje. Leilighet nr. 504 og 505 har felles vannklosett nr. A 5 i 5. etasje.

Saks 1/10 75



- 2 -

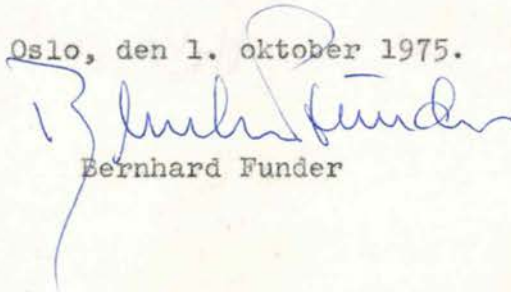
7. Fordelingsliste.

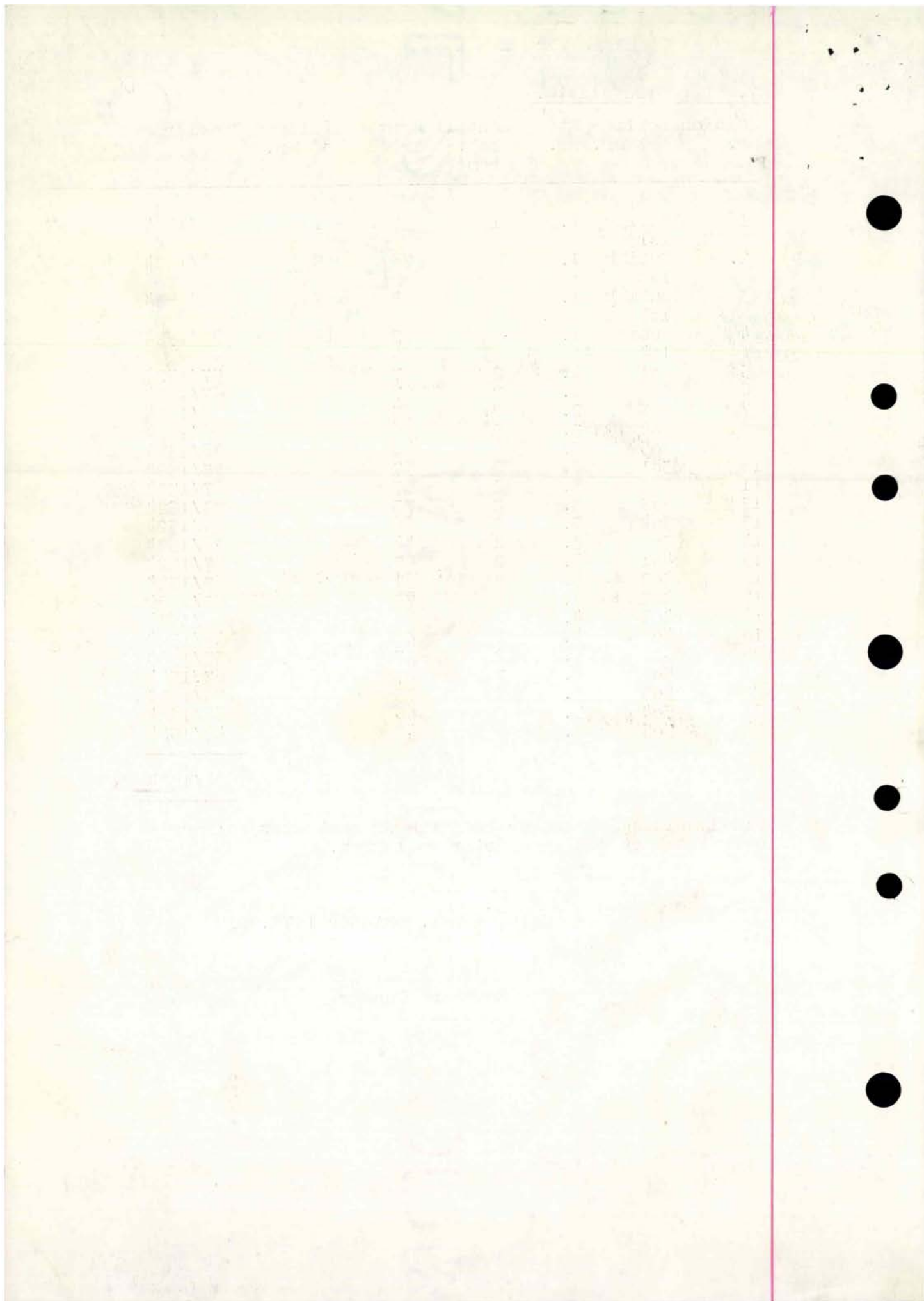
Seksjon nr.	Leilig- het nr.	Etasje nr.	Antall beb.- rom	Brutto areal kvm	Kjeller- bod nr.	Sameierbrøk
1	Butikk 1o1	1.	1	57	1	57/1524
2.	Butikk 1o2	1.		78	5	78/1524
3	Butikk 1o3	1.		63	7	63/1524
4	Butikk 1o4	1.		82	13	82/1524
5	2o1	2.	2	57		57/1524
6	2o2	2.	2	67		67/1524
7	2o3	2.	2	73		73/1524
8	2o4	2.	2	66		66/1524
9	2o5	2.	2	48		48/1524
10	3o1	3.	2	57		57/1524
11	3o2	3.	2	67		67/1524
12	3o3	3.	2	73		73/1524
13	3o4	3.	2	66		66/1524
14	3o5	3.	2	48		48/1524
15	4o1	4.	2	57		57/1524
16	4o2	4.	2	67		67/1524
17	4o3	4.	2	73		73/1524
18	4o4	4.	2	66		66/1524
19	4o5	4.	2	48		48/1524
20	5o1	5.	2	57		57/1524
21	5o2	5.	2	67		67/1524
22	5o3	5.	2	73		73/1524
23	5o4	5.	2	66		66/1524
24	5o5	5.	2	48		48/1524

1524/1524

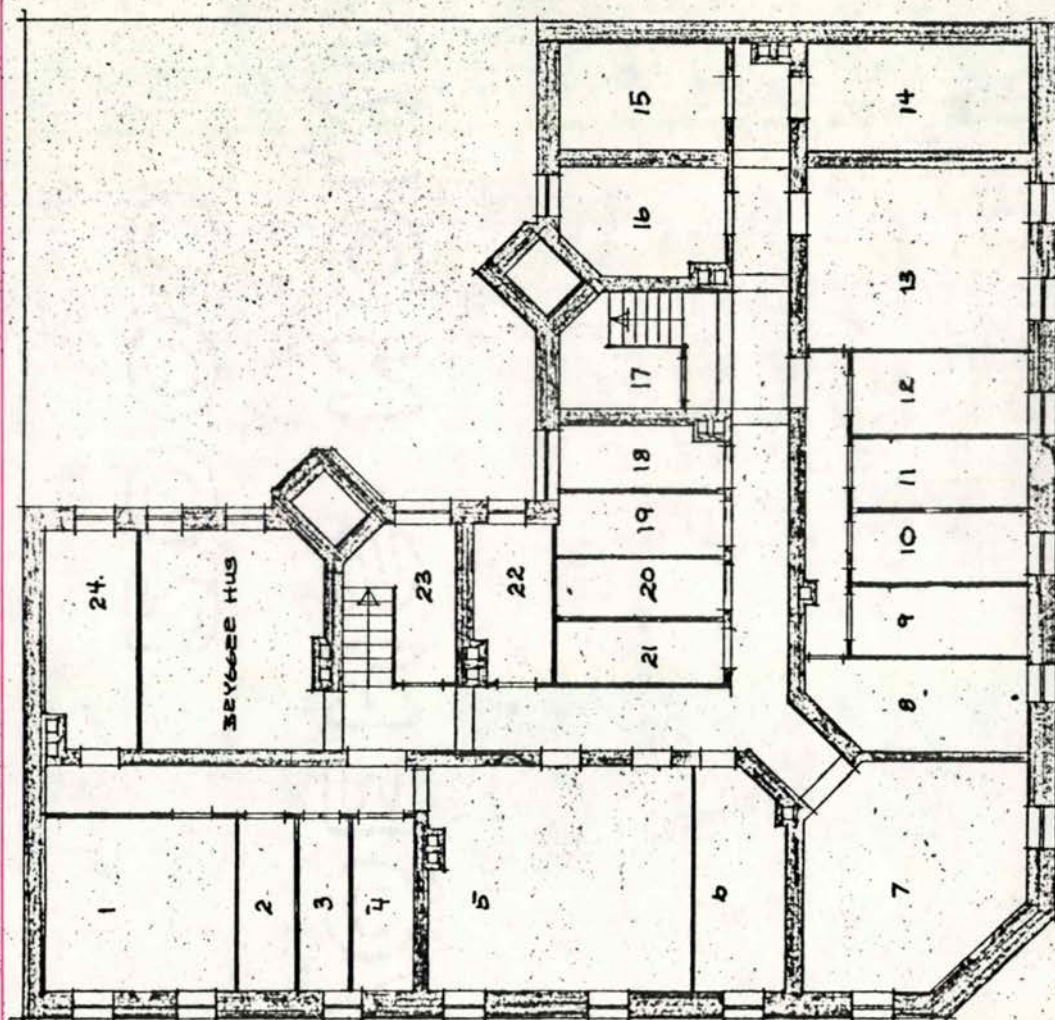
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner og
oversiktskart med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 1. oktober 1975.


Bernhard Funder



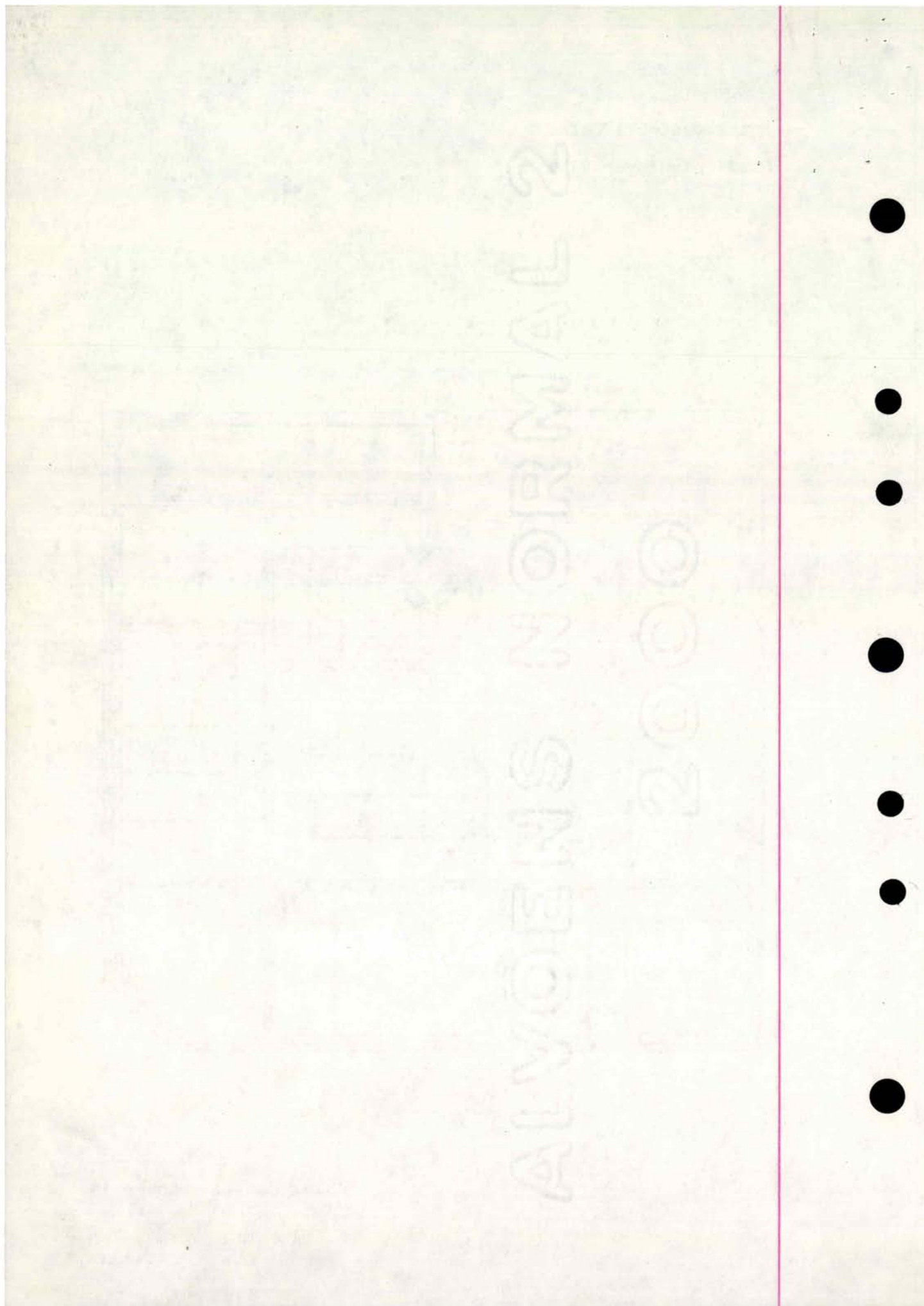
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over kjeller.



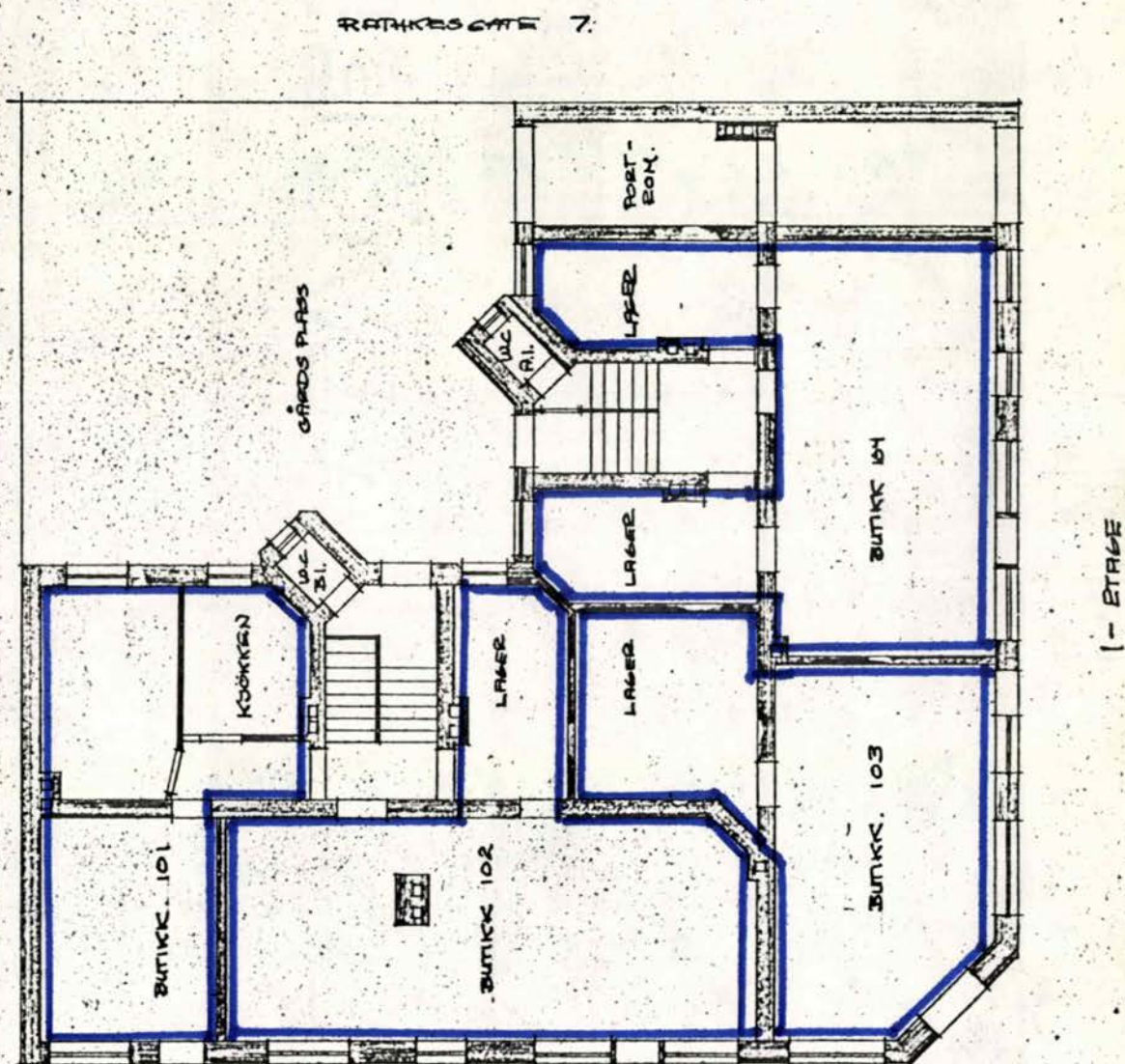
KJELLEE PLAN

Oslo, den 1. oktober 1975.

Bernhard Funder.

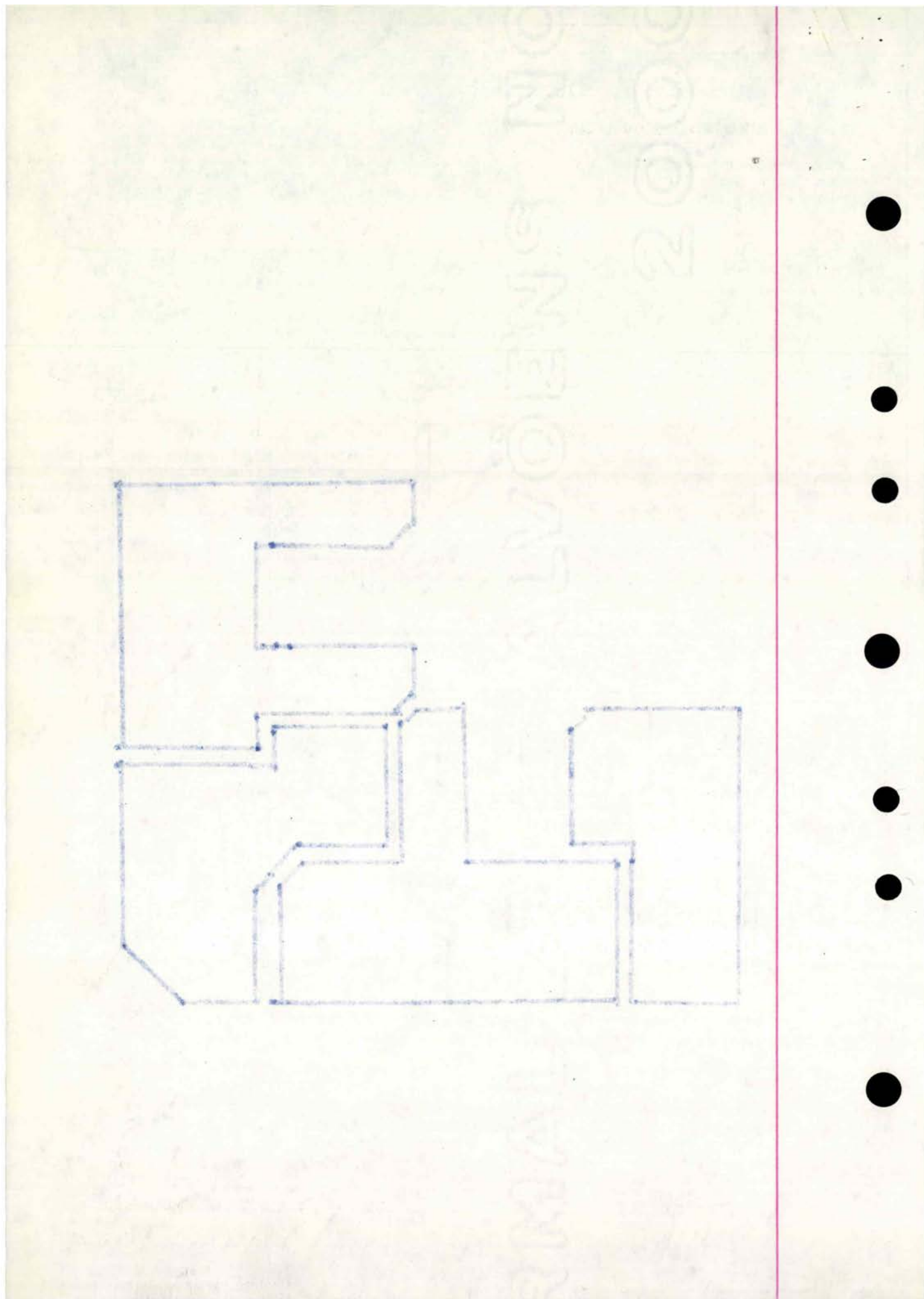


Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over 1. etasje.



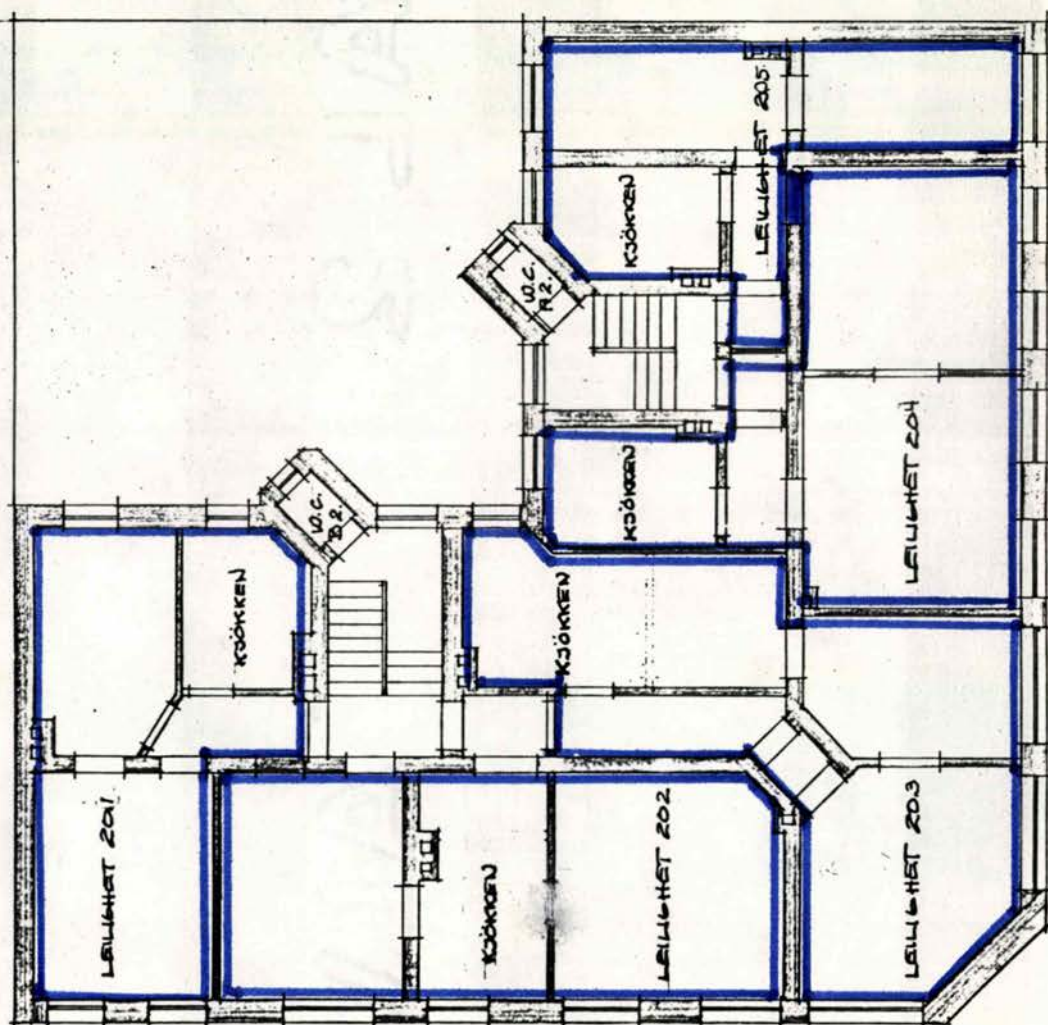
Oslo, den 1. oktober 1975

Bernhard Funder.



Rathkesgate 7, Oslo.

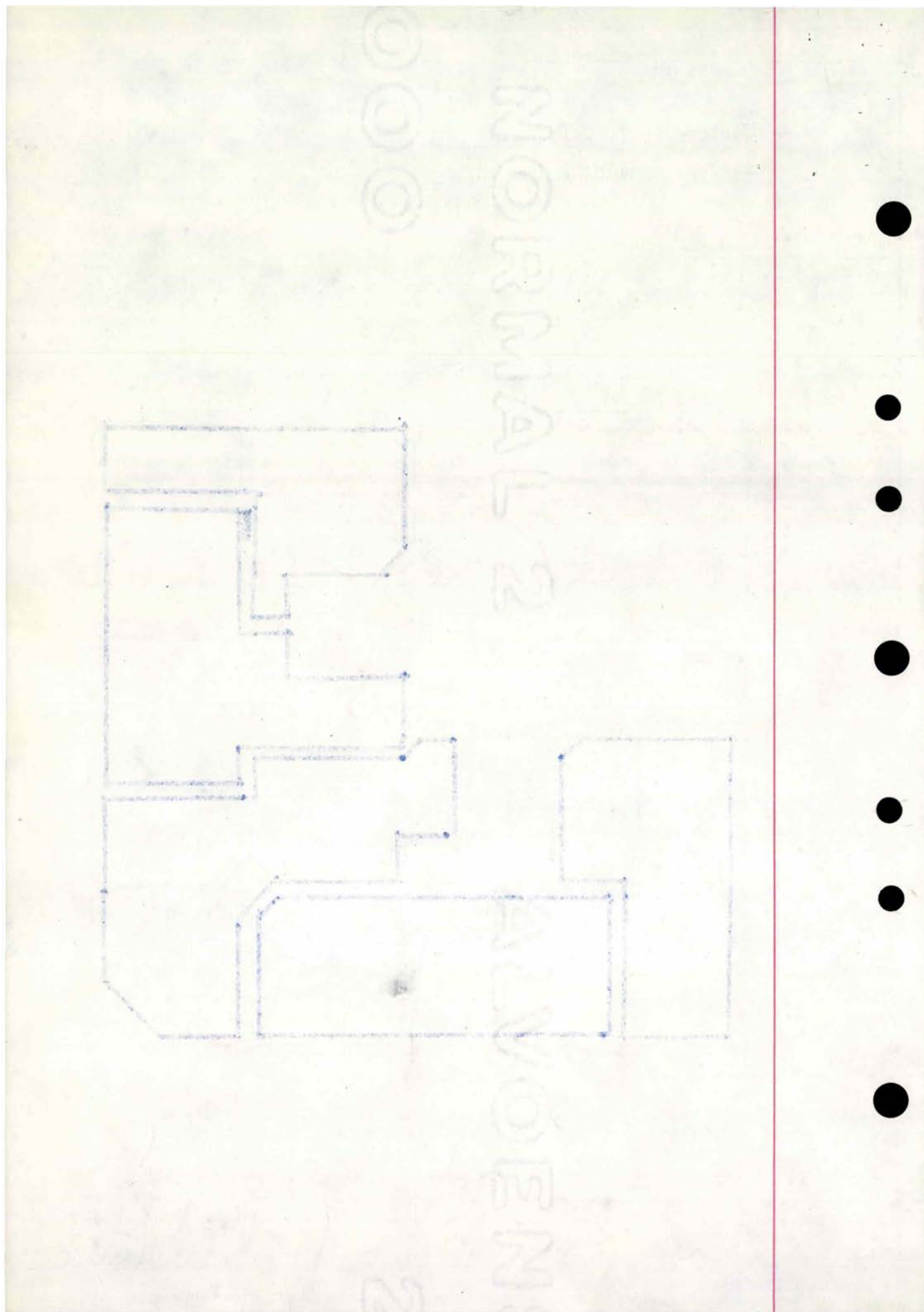
Etasjeplan over 2. etasje.



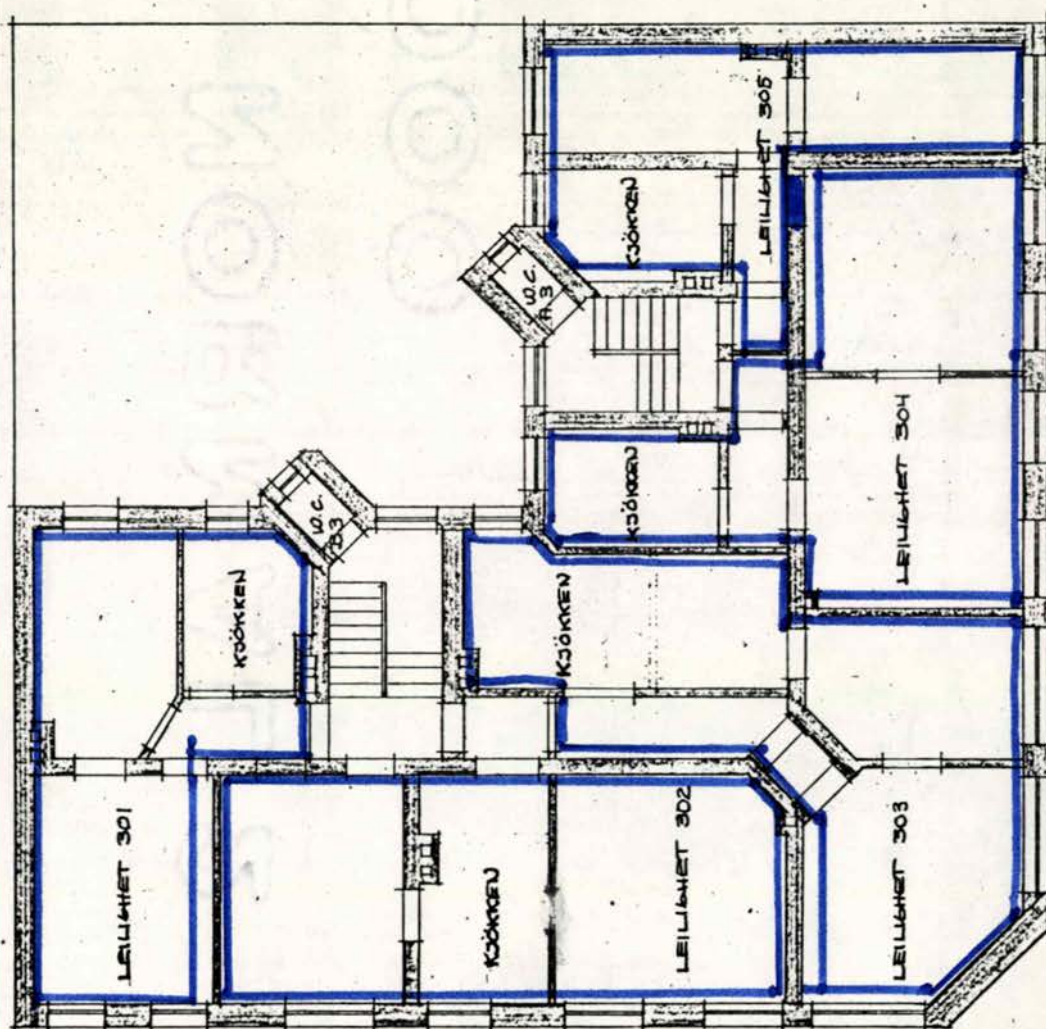
2 - ETASJE.

Oslo, den 1. oktober 1975

Bernhard Funder
Bernhard Funder



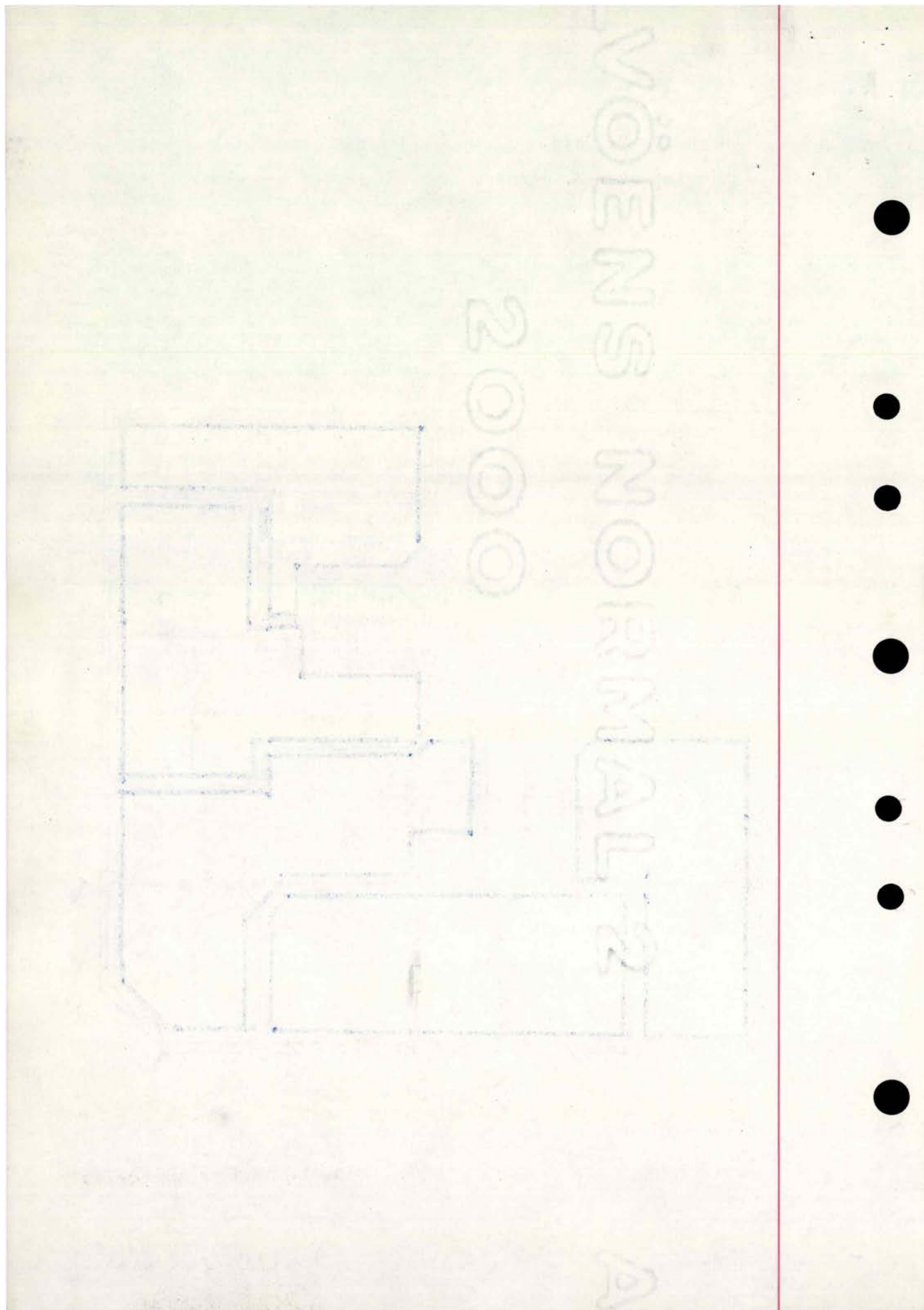
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over 3. etasje.



3 - ETASJE.

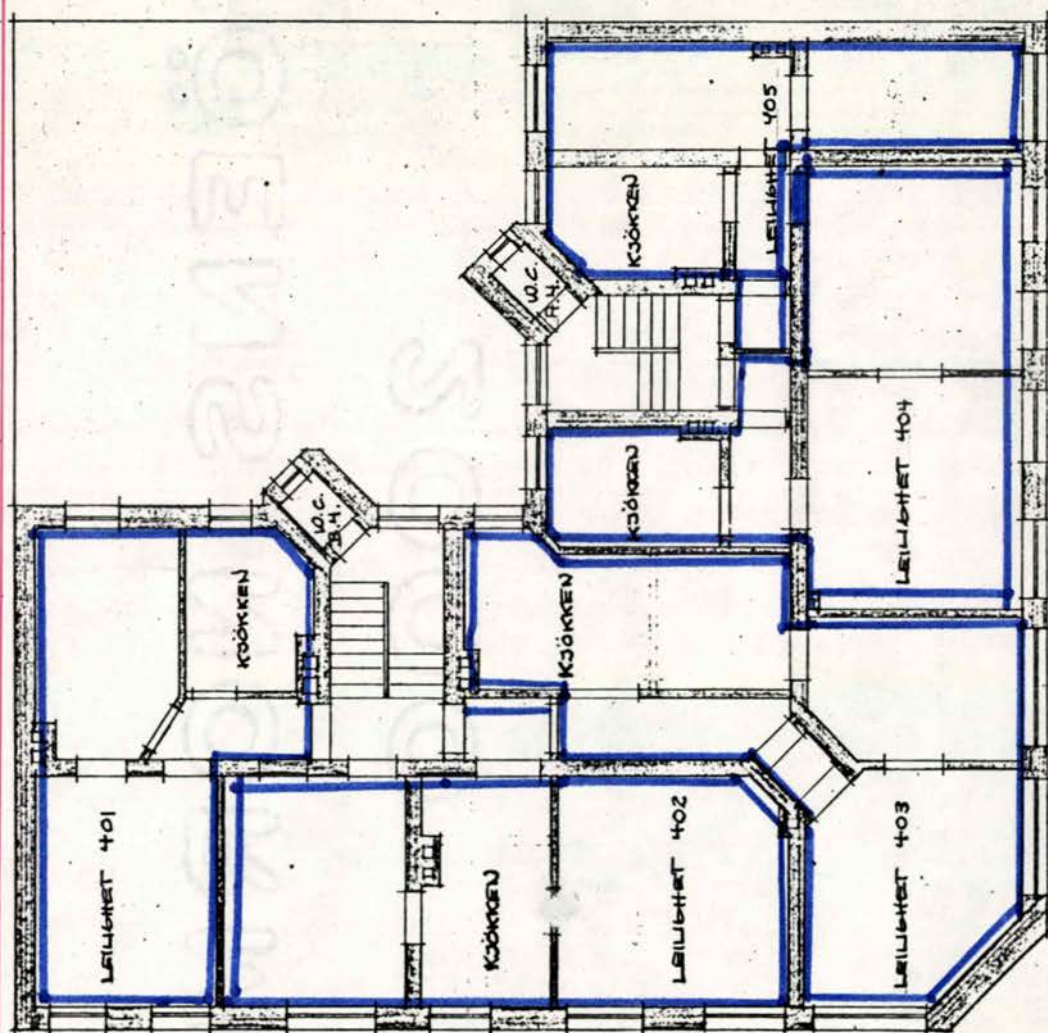
Oslo, 1. oktober 1975.

Bernhard Funder
Bernhard Funder



Rathkesgate 7, Oslo.

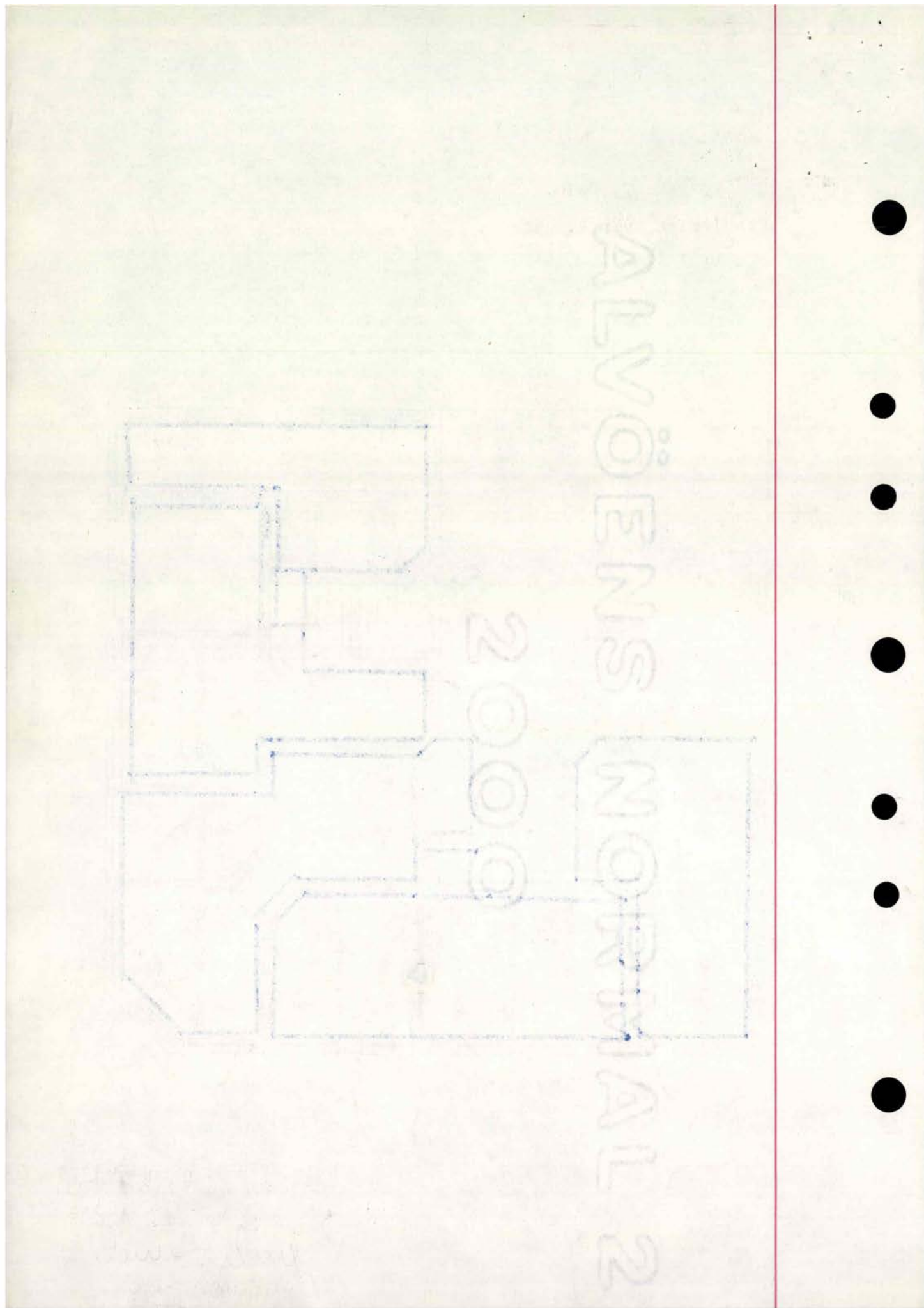
Etasjeplan over 4. etasje.



4 - ETASJE.

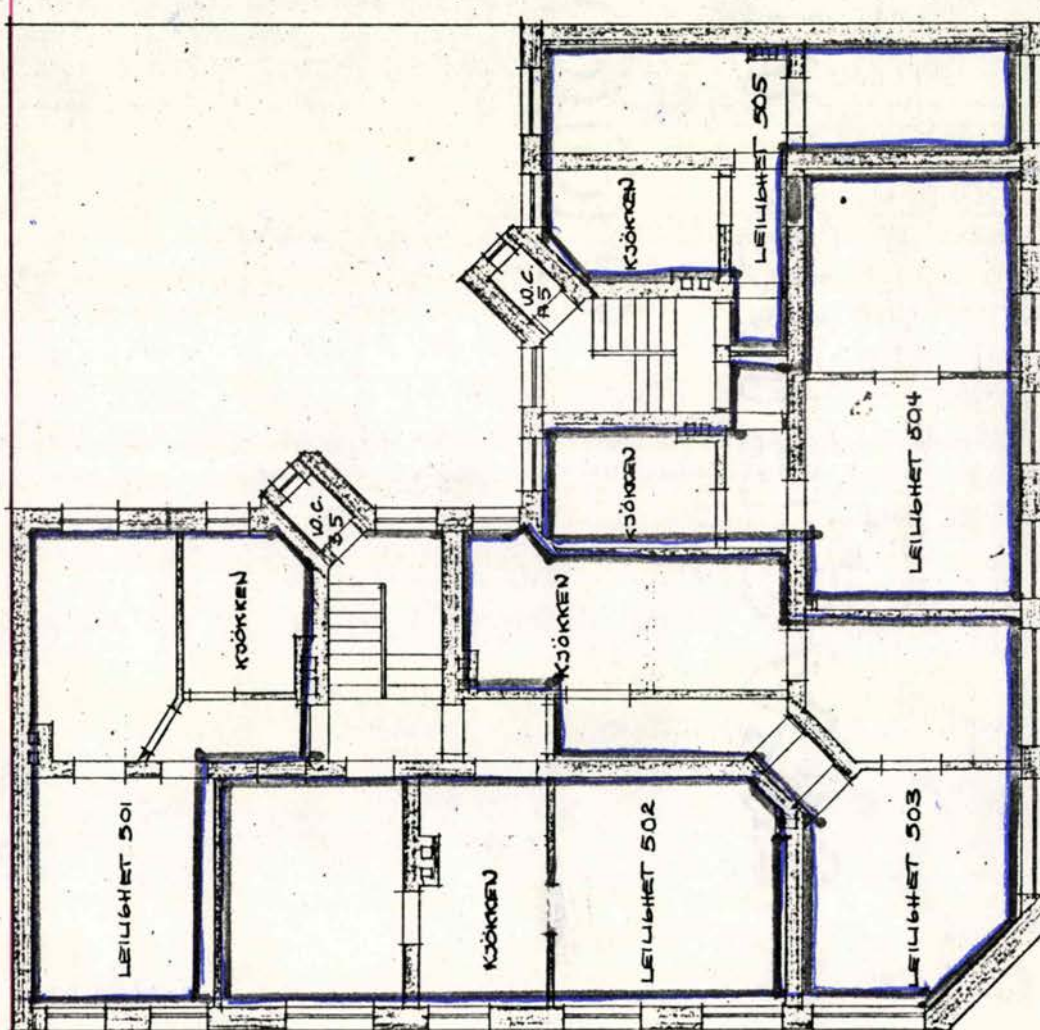
Oslo, den 1. oktober 1975

Bernhard Funder
Bernhard Funder



Rathkesgate 7, Oslo.

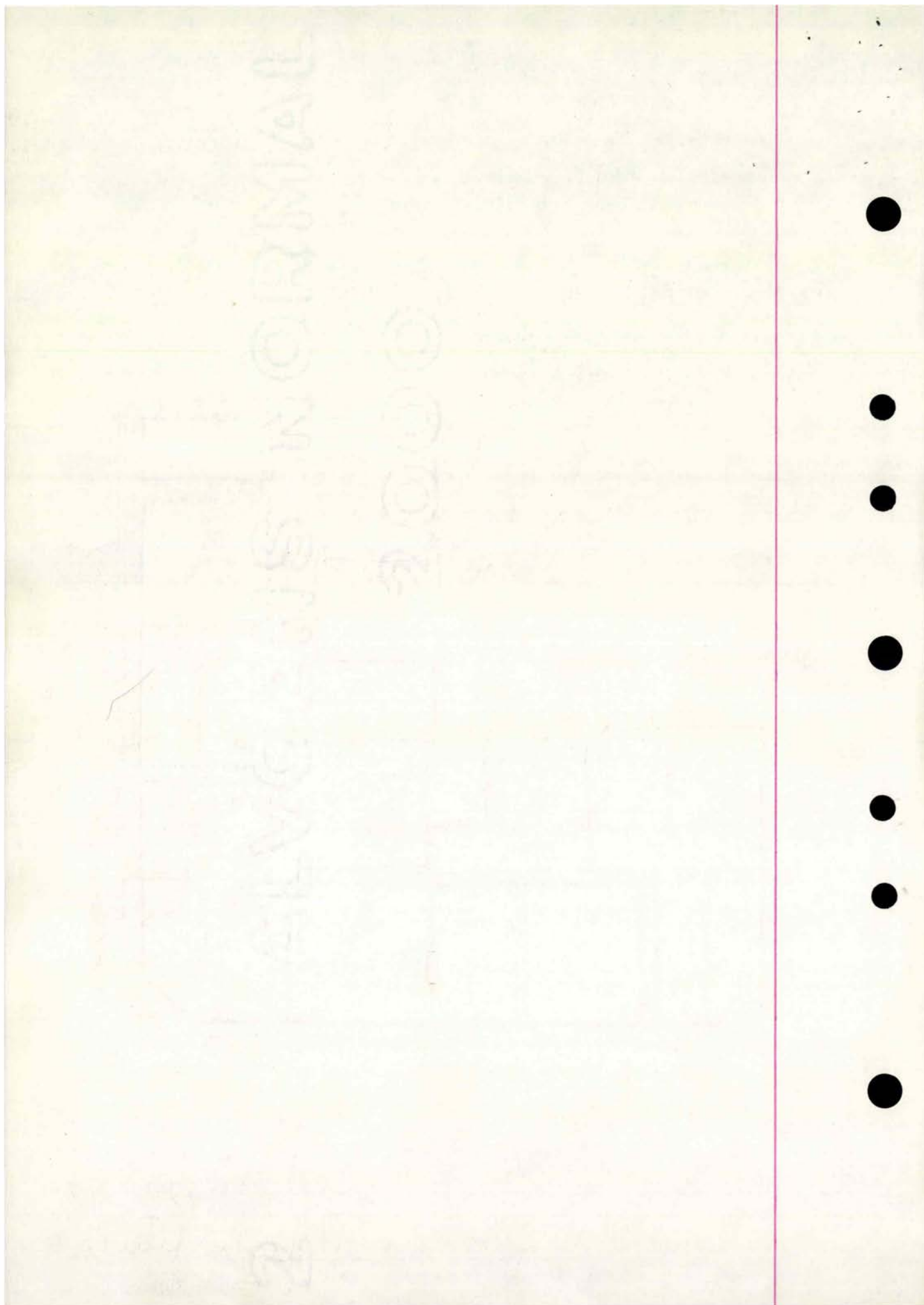
Etasjeplan over 5. etasje.



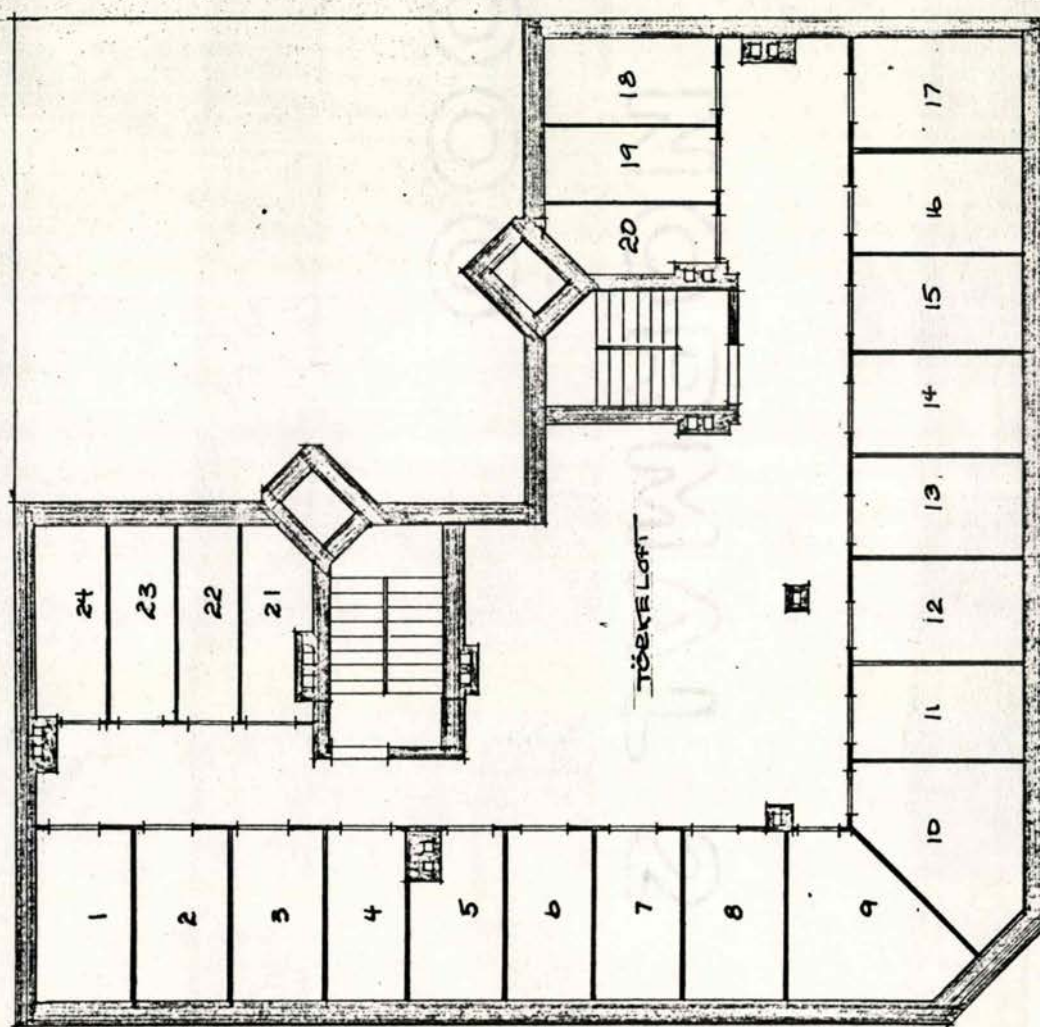
5 - ETAGE.

Oslo, den 1. oktober 1975.

Bernhard Funder
Bernhard Funder

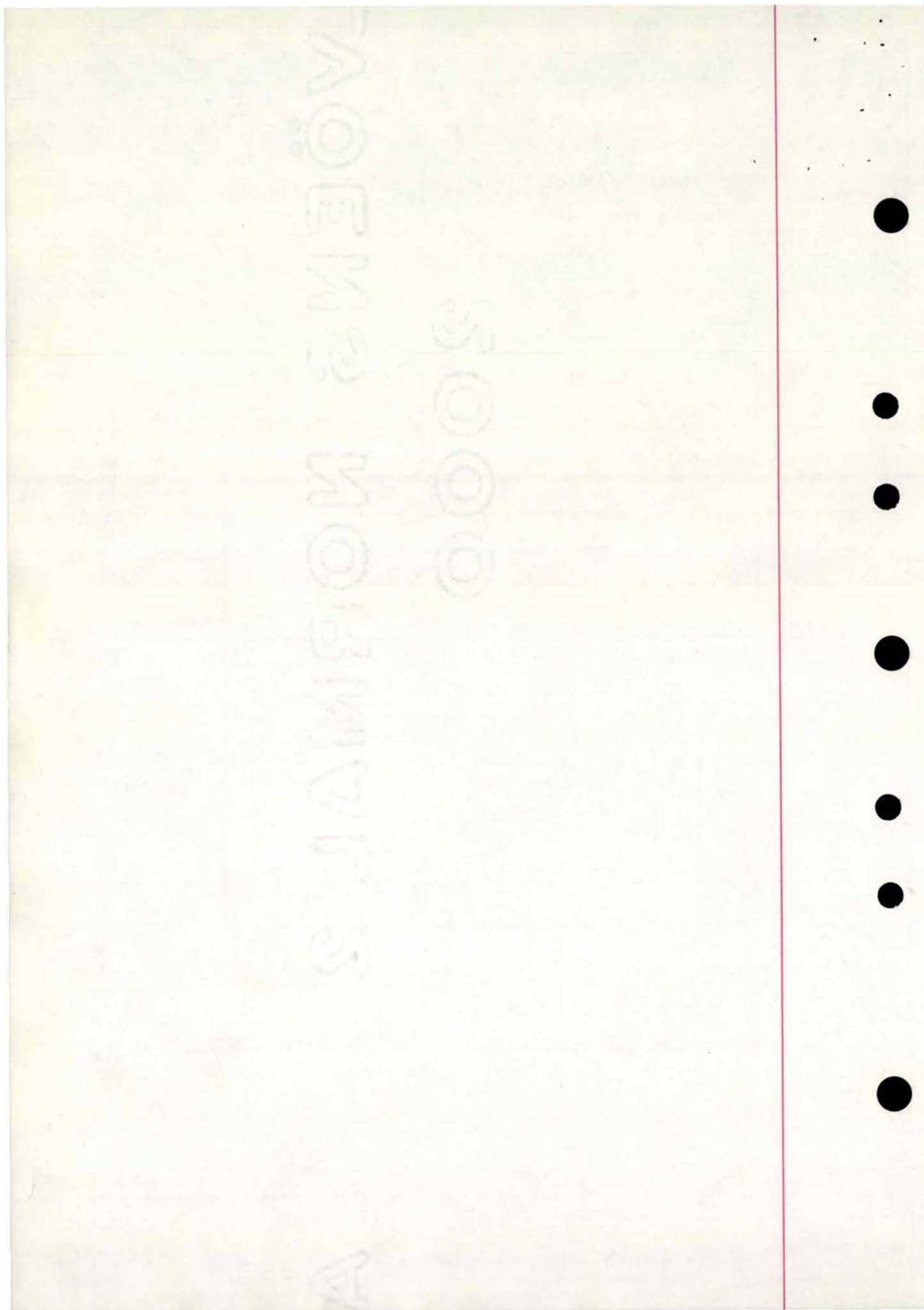


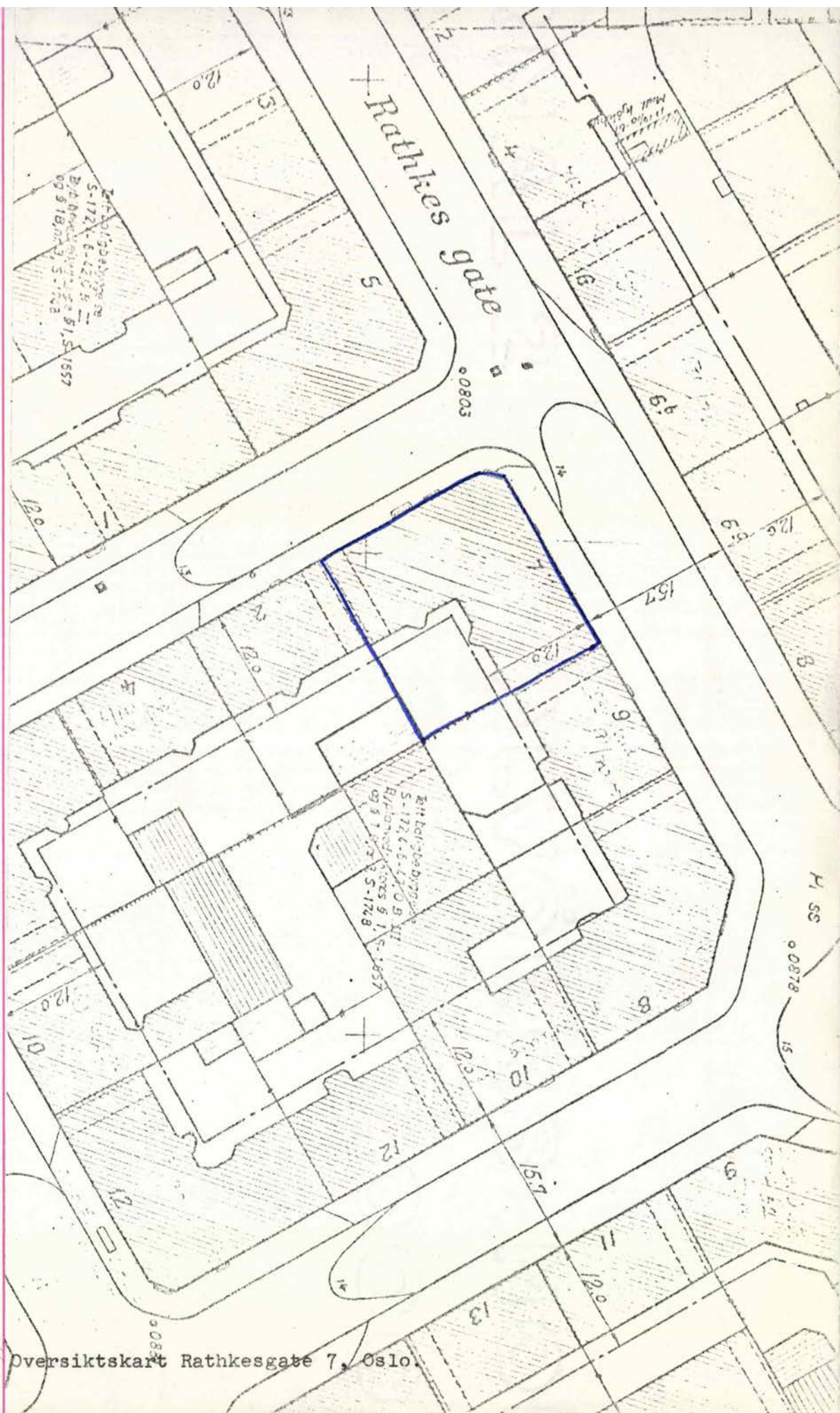
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over loft.



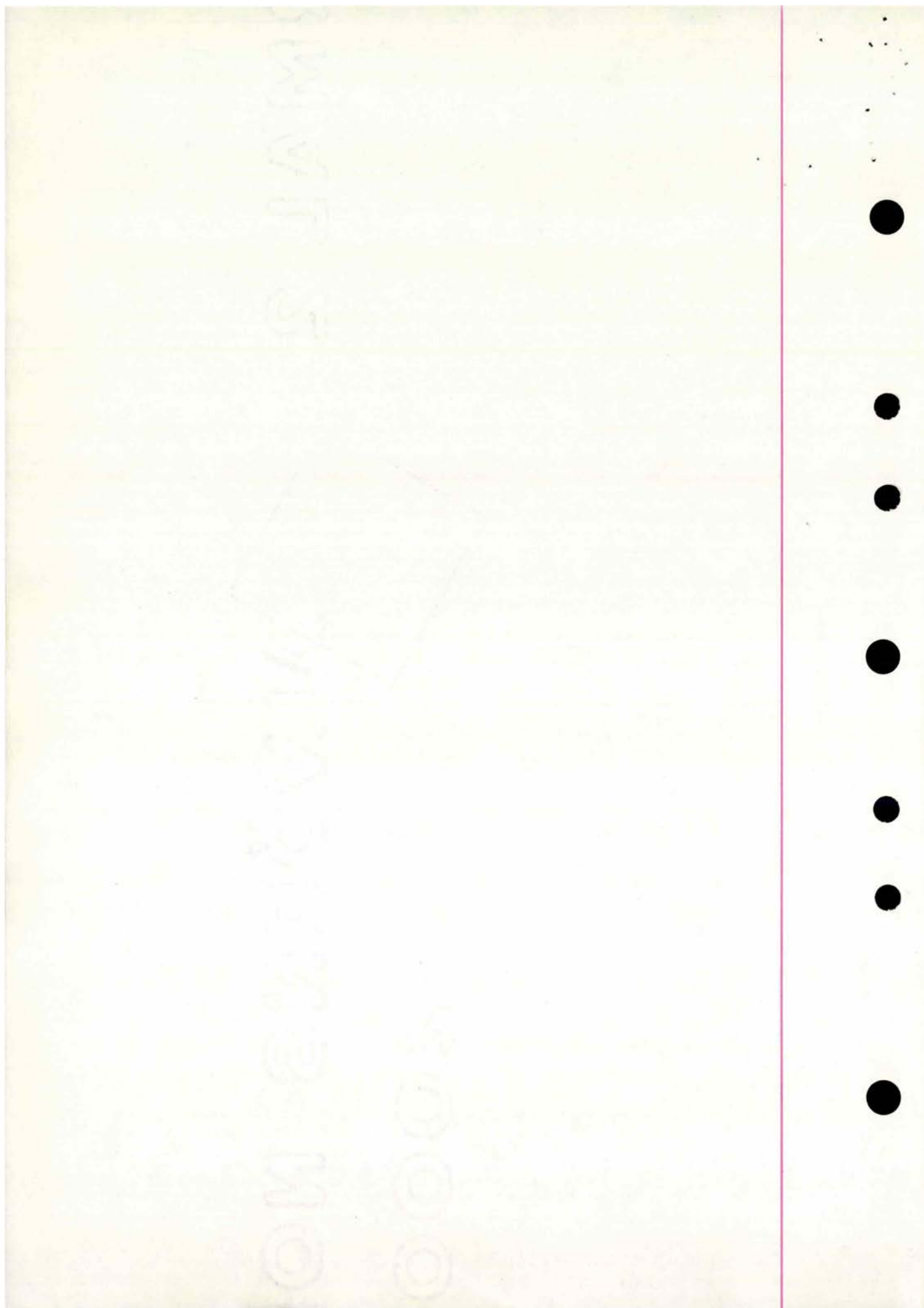
Oslo, den 1. oktober 1975.

Bernhard Funder





Oversiktskart Rathkesgate 7, Oslo.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 23.06.25 Side 1 av 2



Sameiet Rathkesgate 7	Vår ref.:	285/6	Fødselsdato eier:	11.09.1995
Rathkes gate 7 B	Type:	Eierseksjonssameie		
0558 OSLO	Eiere:	Sofie Wahl Gauthun		
Organisasjonsnr:	983 575 153	Seksjonsnr:	6	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 489

Felleskostnader: FELLESUTGIFTER

3 489

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:	834 954,65	Klient gj. s. årsoppg.	433 150

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12115265650, DNB Bank ASA

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 23.06.2025: 411 015

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2029)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 151 465

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 42 811

Individuell neddbetaling av lånet uten pantelikret andelskonto.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tilia Kristine Mathre

Adresse: Rathkes gate 7 B

Postnr/-sted: 0558 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 219
Annen formue:	35 731	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1997
Gårds/bruksnr: 228/275 - seksjon:6
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBNr:

H0202

Etasje: 2

Oppvarmingstype: Elektrisitet og pipe

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 23.06.25 Side 2 av 2



Sameiet Rathkesgate 7	Vår ref.:	285/6	Fødselsdato eier:	11.09.1995
Rathkes gate 7 B	Type:	Eierseksjonssameie		
0558 OSLO	Eiere:	Sofie Wahl Gauthun		
Organisasjonsnr: 983 575 153				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei	BOA	49		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	49
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	285-018	P-rom	49

Fasiliteter:

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Sameiet Rathkesgate 7 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12115265650.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør bestilles hos styret.

Det er den enkeltes ansvar å anskaffe skilt til postkasse og porttelefon.

BODER - EKSKLUSIV BRUKSRETT

Boder i trappeoppgang ble på årsmøtet 2017 vedtatt å brannsikres for disponererens egen regning. Seksjonseiere som har betalt for brannsikringen har midlertidig eksklusiv bruksrett til boden iht. vedtektene punkt 18.

UTLEIE

Styret skal underrettes om alle utleieforhold.

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

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet Rathkesgate 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Kabel-tv bestilles direkte hos Telia av den enkelte seksjonseier.

DIGITAL UTSENDELSE:

Styret vedtok digital utsendelse våren 2024. Se orienteringssak fra ordinært årsmøte samme år.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Sameiet Rathkesgate 7 har avtale med Facilitec om renhold og vaktmestertjenester.

VEDLIKEHOLD

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 7

Revidert/vedtatt: 27.04.2011, 13.03.2014 og 19.04.2017

Sist revidert på årsmøte 11.04.2024

Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Rathkesgate 7 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.10.1975.

Sameiet omfatter eiendommen Rathkes Gate 7 med Gnr 228, Bnr 275 i Oslo kommune.

Sameiet består av 24 seksjoner, hvorav 4 er seksjonert som næringsseksjoner og 20 som boligseksjoner.

Det følger av seksjoneringsbegjæringen at seksjon 1-4 har eksklusiv disposisjonsrett til de kjellerboder oppstilt i fordelingslisten I seksjoneringsgebjæringen. Dette gjelder bod 1,5,7 og 13.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2. Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen bruksenhet med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4. Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5. Utleie

Styret skal underrettes om alle utleieforhold.

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

Seksjonseierne som leier ut sin seksjon, både for lengere og kort tid, skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

2.6. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. ÅRSMØTET

3.1. Sameiets organer

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre noe annet fremgår.

3.2. Ordinært møte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned . Styret skal på forhånd varsle

seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

3.3. Ekstraordinært årsmøte

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

3.4. Innkalling til årsmøte

Innkallingen skjer skriftlig av styret med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

3.5 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet, fullmektig

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med én stemme for hver bruksenhet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.6 Saker årsmøtet skal behandle:

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Behandle årsberetning fra styret.
- b) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår
- c) Behandle og ta budsjett til etterretning d) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

3.7 Ledelse av årsmøte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

3.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger I årsmøtets myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

2.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

3.11 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne

4. STYRET

4.1. Plikt til å ha et styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene

Styremedlemmene velges for 1 eller 2 år av gangen frem til neste ordinære årsmøte. Det bør søkes å unngå at samtlige styremedlemmer er på valg samme år. Fortrinnsvis velges styret inn for 2 år av gangen med mindre annet blir avtalt på årsmøtet. - Styreleder på valg partallsår - Styremedlemmer og vara oddetallsår

4.2. Styremøter

Styret skal avholde minst tre styremøter i valgperioden. Ett innen en måned etter årsmøtet, ett om høsten, og ett i god tid før neste ordinære årsmøte. For øvrig innkalles det til styremøter etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

4.3. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

5. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Utbetaling fra konto skal gjøres etter følgende retningslinjer:

Offentlige avgifter for sameiet, så som utgifter til kloakk, renovasjon, vann, strøm for felles anlegg og skatter samt felles forsikring kan belastes sameiets felles konto uten kontrasignatur fra sameiet.

6. REGNSKAP OG REVISJON

6.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

6.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

7. VEDLIKEHOLD

7.1. Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Hver og en balkongeier har økonomisk ansvar for sin balkong og vedlikehold av denne.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren er pliktig til å sette eventuelle leietakere inn i brannalarmens funksjoner. Utgifter ved falsk utløsning av brannalarm med uønsket utrykning fra brannvesenet, belastes seksjonseier. Seksjonseier er pliktig til å gjøre sin bruksenhet tilgjengelig for ettersyn av brannslukningsapparater og røykvarslere. Dato for ettersyn vil bli formidlet seksjonseier i god tid.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Utgifter til oppussing og utvendig vedlikehold av fasadene mot gaten og gårdsplass fra bakken og opp til høyde til og med 2. etasjes gulv inklusive vedlikehold av inngangsdører og vinduer til

butikker skal fordeles mellom butikkseksjonene, i forhold til deres respektive seksjonsandeler.

Øvrig oppussing og vedlikehold av gårdens fasade med vinduer skal fordeles mellom boligseksjonene i forhold til deres sameierbrøk jfr. pkt. 1.

Utgifter til oppussing og vedlikehold av portrom, trappeoppganger med gatedører, øvrige fellesrom, samt øvrig vedlikehold, f.eks. av tak og tekniske anlegg fordeles mellom samtlige seksjoner i forhold til deres sameiebrøk.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

7.2. Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7.3. Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal

påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

For øvrig skal fellesutgifter til forretningsfører, vaktmester, offentlige utgifter, forsikringer, gårdslys o.l. utgifter forbundet med driften av eiendommen, fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. MISLIGHOLD

9.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

9.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10. BOD I TRAPPEOPPGANG

De seksjoner som har betalt for brannsikring av bod i trappeoppgang, har eksklusiv bruksrett til disse bodene jfr. Eierseksjonsloven §25 (5)(5) i inntil 30 år fra og med 01.01.2018. Se vedlegg «bodplan» for mer info.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RATHKES GATE 7

Vedtatt på sameiermøte 13.03.2014, og erstatter tidligere husordensregler av 27.04.2011

1. Seksjonene skal kun benyttes til det formål lokalet er egnet for og som omfattes av gjeldende forsikringsvilkår og brannforskrifter.
2. Bruken av seksjonene skal ikke påføre sameiet, dvs. egen og andre seksjoner og/eller fellesarealet skade. Ingen sameiere må uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret utføre eller tillate andre å utføre endringer på, installasjoner av, eller demontering av utstyr i fellesområdene. Som eksempel på arbeider som må ha styrets forhåndsgodkjenning kan nevnes (men ikke begrenses til) : Boring av hull i fellesområdene eller mellom trappeoppgangene og leilighetene. Utskifting eller installasjon av nye elektriske kabler eller vannrør i fellesområdene. Utskifting av hovedsikringer til annen strømsstyrke enn det som originalt leiligheten er utstyrt med. Det må ikke utføres forandringer på, eller kobles noe til/fra det mekaniske ventilasjonsanlegget selv om det er montert inne i leiligheten. Det må ikke gjøres forandringer på eller kobles til/ fra noe på brannalarmanlegget selv om det er montert inne i leiligheten. Det må ikke kobles noe til/fra vann og avløpsrørene selv om det er montert inne i leilighetene. Vedlikehold av fellesanlegg som er montert inne i seksjonen/leiligheten er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier plikter å holde vannslukene/rørene reine, og tette eventuelle vannlekkasjer. Videre må seksjonseier holde det elektriske anlegget, brannvarslingsanlegget, døråpner/telefonanlegget og kabel TV anlegget tilhørende seksjonen/leilighetene i funksjonell og forskriftsmessig stand. Reparasjonskostnader (inkludert eventuelle egenandeler ved forsikringsskader) som oppstår i egen seksjon, andre seksjoner eller i fellesområdene på grunn av manglende vedlikehold eller uaktsomt bruk, må dekkes av eier av seksjonen som forårsaket skaden.
3. Bruken av seksjonene skal ikke virke belastende (f.eks. lukt eller støy) på beboere og andre i gården. Ved fester o.l. som kan virke sjenerende på andre beboere eller andre, skal det gis skriftlig nabovarsel i normalt god tid på forhånd.

Etter klokken 23.00 skal det ikke utføres arbeid/aktiviteter i portrom, på gårdsplass eller i øvrige fellesrom, eller i leiligheter, som kan være til besvær eller sjenanse for andre beboere eller andre.

4. Avfall og annet som skal kastes, må ikke lagres/deponeres på gårdsplass, i port, trappeoppganger, kjeller eller loft.
5. Søppel skal kastes i søppelcontainerne. Pappkartonger skal klemmes flate eller rives i småbiter, slik at de ikke virker sperrende. Brukere av søppelcontainerne plikter å påse at lokket er på plass og at tilsøling til sidene eller foran containerne øyeblikkelig fjernes. Det er ikke tillatt å kaste søppel i søppelcontainerne dersom disse allerede er fulle, det vil si at lokket ikke er tett.
6. Ved tilsøling av gårdsplass, portrom, fortau eller fellesrom plikter en å rydde opp etter seg

umiddelbart. Gårdsplass portrom, trappeoppganger og felles kjeller- og loftsrom skal ikke fylles opp av private eiendeler eller skrot. Beboere må ikke hensette gjenstander eller utstyr i fellesområdene uten først å ha innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen skal vise hva som er avtalt, og også inneholde en tidsramme for hvor lenge utstyret/gjenstanden kan stå lagret. Gjenstander/utstyr som blir hensatt i fellesområdene uten denne skriftlige avtalen, blir fjernet uten videre varsling for eiers regning og risiko.

7. Port, utgangsdører, lofts- og kjellerdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.
8. Takluker på loftet skal kun åpnes og lukkes av vaktmester.
9. Vinduene i oppgangen skal lukkes etter lufting, og de skal ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Den som åpner et vindu er ansvarlig for å lukke det, og vil bli erstatningspliktig dersom skade oppstår.
10. Fyringsved, og annet som kan skape råte/sopp, som tøy, madrasser, treverk, grønnsaker o.a., skal ikke lagres eller stables inntil yttervegger eller murvegger, eller direkte på gulv, i kjelleren eller andre steder. Våt fyringsved må tørkes før den kan lagres inne.
11. All bruk av åpen ild, også røyking, er forbudt i kjeller, trappeoppganger og loft.
12. Ved utkobling av eller skade på sameiets automatiske brannvarslingsanlegg, skal dette straks meldes til vaktmester eller styret. Beboerne plikter også straks å melde fra til vaktmester eller styret om bruk av, skade på eller trykkfall til rød sone på brannslukningsapparater i kjeller og på loft. Sameieren er pliktig til å sette eventuelle leietakere inn i brannalarmens funksjoner. Utgifter ved falsk utløsning av brannalarm med uønsket utrykning av brannvesen, belastes sameier.
13. Egne eller besøkende husdyr skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
14. Brukere av bod/toaletter i oppgangen er ansvarlig for vedlikehold, tilstrekkelig oppvarming og låsing av disse. Dørene skal til enhver tid holdes låst. Ved skade på toalett og/eller røropplegg som skyldes uaktsomhet i forbindelse med utilstrekkelig oppvarming og øvrige skader oppstått som følge av dette, vil bruker bli gjort økonomisk ansvarlig. For øvrig sjekkes toaletter/boder jevnlig av vaktmester.
15. Hver balkongeier har økonomisk ansvar for sin balkong samt vedlikehold av denne.
16. Styret skal til enhver tid ha kontaktinfo til minst én person i hver seksjon (både tlf og epost). Er seksjonen utleid, skal styret ha til både eier og leietaker.



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 Rathkesgate 7

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 30.04.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt

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 tiliamat@yahoo.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Rathkesgate 7 onsdag 30.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Microsoft Teams [Trenger du hjelp?](#)

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 337 263 527 865 3

Passord: kh6VB66b

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Rathkesgate 7

Onsdag 30.04.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Rathkesgate 7

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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem under møtet og ettersendes sammen med protokoll.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 48 000.

4. Forslag

4.1 Seksjonering og fordeling av sameiebrøk - oppmåling

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det er feil på seksjoneringen fra 1974. Seksjoneringen stemmer ikke overens med byggemeldte tegninger og dagens utforming. Det ble oppdaget ved salg av en leilighet i januar.

Dette burde rettes opp i.

I dag er det tinglyst en sameiebrøk som avgjør fordelingen om betaling av felleskostnader. Dagens brøk samsvarer ikke med faktisk areal. Styret ønsker derfor en oppmåling av leilighetene for å konstatere evt avvik og gjennomføre en reseksjonering til korrekt arealbasert sameiebrøk.

Endelig vedtak om å endre sameiebrøken / reseksjonering må behandles i årsmøte, og krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å gjennomføre oppmåling.

4.2 Finansiering av vedlikeholdsprosjekter 2025

Det er behov for å gjennomføre nødvendig vedlikehold i 2025, som går ut over det som er satt av i budsjettet. Styret inviterer årsmøtet til å stemme over finansieringsmetoden:

1. Kapitalinnkreving (fortrinnsvis over to innbetalinger)
2. Låneopptak

Kostnadsramme: kr 200 000

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gunnar Sjøstedt (stiller ikke til gjenvalg)

Sindre Ekre (stiller til gjenvalg)

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Morten Kvam Olafsen

Monika Taraldset

6. 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, 10.03.2025

Styret i Sameiet Rathkesgate 7

Styreleder, Tilia Kristine Mathre
Styremedlem, Sindre Ekre
Styremedlem, Gunnar Sjøstedt
Varamedlem, Monika Taraldset
Varamedlem, Morten Kvam Olafsen

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Rathkesgate 7

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tilia Kristine Mathre
Styremedlem, Sindre Ekre
Styremedlem, Gunnar Sjøstedt
Varamedlem, Monika Taraldset
Varamedlem, Morten Kvam Olafsen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på tiliamat@yahoo.no

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 Rathkesgate 7

Sameiet Rathkesgate 7 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983575153. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 24 enheter.

Enheter som ikke er bolig (næringslokale): Seksjon 1, 2, 3 og 4.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Rathkesgate 7 har egen vaktmester og renholdsfirma. Firmaet heter Facilitec. Renhold er hver 14. dag, men vaktmester er her en gang i uken.

Vaktmesterens navn er Giedrius Navagruckas.

Kontaktperson E-post: stian.gerhardsen@facilitec.no

Styret i Sameiet Rathkesgate 7 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Rathkesgate 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Kabel-tv kan bestilles direkte hos Telia av den enkelte seksjonseier.

I April reforhandlet vi denne avtalen og fikk en bedre pris. Avtalen gjelder for 3 nye år.

TILBUDET INNEHOLDER

Kollektiv Bredbånd 100 Mbps
Service og vedlikehold

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

Kundenummer hos Telia er 90993499 - De har telefonnummer 21 90 07 30

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles hos styret.

Det er den enkeltes ansvar å anskaffe skilt til porttelefon og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Rathkesgate 7, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Styret jobber med å få en oversikt over hva som kreves og henter inn tilbud.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Rathkesgate 7 er forsikret i Forsikringsselskap Gjensidige.

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

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

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

innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2004 Utbedring av bakgårdsfasade.
2004 Reparasjon av fasade mot gate.
2007 Etablering av jernanker i portrom.
2007 Reparasjon på tak. Byttet beslag på to piper og over gavlvegg.
2007 Utbedring av gavlvegg.
2007 Utskifting av feieluker i kjeller.
2007 Montering av nye lysarmaturer og omtrekking/bytting av ledninger i begge oppgangene.
2008 Montering av nytt porttelefonanlegg.
2009 Fornying av brannalarmanlegget med detektor i hver seksjon.
2009 Fornying av porttelefonanlegg.
2009 Omfattende rehabilitering og restaurering av fasade mot gate.
2010 Rehabilitering og vedlikehold av trappeløp.
2010 Montering av brannsikre dører til kjeller og loft.
2010 Brannetting rundt gjennomføringer på kjeller og loft.
2010 Utskifting av alle låser i fellesarealene til systemlåser.
2011 Fjernet jordfeil på det elektriske anlegget.
2011 Satt opp nytt gjerde mot nabo.
2012 Montert nye lysarmaturer på loftet.
2015 Nytt sykkelkur i bakgård.
2015 Fullstendig rehabilitering av alle pipeløp ut mot Rathkes/Jens Bjelkesgate. Også nye feieluker.
2017 Utskifting av vinduer i trappeoppgang til brannklasse E160. 2018 Brannsikring av kjeller er startet opp. Rehabilitering av elektrisk anlegg er startet opp.
2020 Brannsikring av kjeller.
2022 Oppfølging av brannsikringstiltak - Dørpumper er levert ut til alle. 2023 Oppfølging av brannsikringstiltak. 2024 Lukket de siste 5 av 11 krav sameiet har hatt liggende hos brann og redningsetaten. 2024 Montering av avfukter system i kjeller.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 9 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Montering av avfukter system i kjeller fra Tørt Bygg AS. Kjelleren var plaget av mye fukt og hadde spredning av muggsopp.
- Laget et infoskriv/velkomstbrev som er sendt ut til alle i sameiet. Viktig at dere som leier ut gir denne infoen til nye leietakere.
- Montert vannmåler og nye stoppekraner i kjeller. Kommunale avgifter for vann- og avløp øker for hvert år. Styret har nå installert en vannmåler så vi betaler for det vi faktisk bruker. Hele 1. etg var tatt inn med i beregningene til vann og- avløp. Styret tror vi kan få denne kostnad ned nå som vi har installert vannmåler. Viktig at små lekkasjer utbedres så fort man blir gjort oppmerksom på det.
- Spyling av rør og rens. Rørene i kjelleren er veldig gamle og ved flere anledninger har sameiet opplevd at det kommer opp kloakk fra sluket i kjelleren. Dette ble et

tilbakevendende problem og vi ble rådet til å rense røra i to døgn. Dette ble utført og de fikk opp masse rust og div. Vi håper at dette holder en stund, men det er uvisst hvor lenge.

På sikt bør sameiet se på å få lagt nye rør i kjelleren. Det er en større jobb som vil kreve at hele kjelleren må tømmes, gulvet må pigges, nye rør blir lagt og støp av nytt gulv. I tillegg vil alt vann bli stengt.

- Brann og redningsetaten. Alle avvik er nå lukket. Det ble gjennomført en etterkontroll i bygget 3. mars 2025. Etterkontrollen viser at vi har gjennomført alle tiltakene i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen Ullerud AS gjorde 14. februar 2017.

I den forbindelsen vil og styret orientere sameiet om en feil som ble gjort tilbake i tid for årsmøte i 2021.

Fra årsmøte 2021 ble det vedtatt et pålegg om gipsplater i himling kjøkken og entre.

*4.2 Brannsikring - pålegg om gipsplater i himling kjøkken og entre
Etter befaringer er det kommet pålegg fra OBRE om å gipslegge himling i tak på kjøkken og entre der det i dag er trepanel. Dette er innvendig vedlikehold som den enkelte seksjonseier selv er ansvarlig for å bekoste, jfr. eierseksjonslovens §32 og §32g.*

Dette vil ikke gjennomføres som følge av at vedtaket er bygget på uriktig grunnlag mht. pålegg. Dessverre ble forutsetningen feil og vedtaket er ikke gyldig.

- Rens av ventilasjon.

Styret har startet denne prosessen og håper det vil bedre inneklima. Det er flere beboere som er plaget med røyk og matlukt på badet. Per nå går det ingen vifte som trekker luften ut. Styret er heller ikke kjent med at ventilasjonssystemet noen gang er renset. Aktiv ventilasjon starter med å rense alle kanaler, så får vi se om vi evt. må sette inn flere tiltak for å bedre forholdene. Blir beboer fortsatt plaget av matlukt eller annet som kommer fra ventilasjonssystemet på badet er det viktig at styret får beskjed. Styret vil få en rapport som også vil avdekke evt. feil som må følges opp av styret/seksjonseier.

- Vedlikehold av tak.

Taket er i dag har stor alders- og værslitasje. Det er registrert stor mengde av rust og avflassing. Tekkingen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. Det er meldt om lekkasjer på tak samt mistanke om feil oppbygging av taket.

Styret har begynt og se på mulige alternativer

07.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Rathkesgate 7

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	986 237	994 882	997 774	1 070 930
Sum		986 237	994 882	997 774	1 070 930
Sum		986 237	994 882	997 774	1 070 930
Forretningsførsel og revisjon	2	96 742	91 108	101 950	102 000
Lønn og honorar	3, 4	54 768	27 384	54 768	54 768
Vedlikehold	5	281 977	0	220 000	230 000
Eksterne tjenester	6	264 603	88 458	105 000	88 000
Kabel-tv og bredbånd		52 531	50 486	52 500	54 000
Forsikring		106 006	100 016	107 000	114 000
Kommunale avgifter		267 542	229 986	278 000	298 000
Brensel og strøm		33 830	23 053	20 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	81 976	74 766	0	0
Sum		1 239 976	685 258	939 218	970 768
Driftsresultat før individuell innbetaling		-253 740	309 624	58 556	100 162
Individuell innbetaling fra eiere		0	58 699	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-253 740	368 323	58 556	100 162
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	41 088	33 539	0	0
Rentekostnad	9	34 844	40 255	90 572	28 498
Andre finansposter	10	-9 395	-8 973	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		15 639	2 257	-90 572	-28 498
Årsresultat	11	-238 100	370 580	-32 016	71 664
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-84 309	-148 100	-41 551	-90 516
Endring i disponible midler	11	-322 409	222 480	-73 567	-18 852

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 061	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	172 696	158 537
Andre fordringer		1 565	1 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		843 278	1 133 095
Innestående på særvilkår		18 216	22 134
Sum omløpsmidler		1 037 815	1 315 266
SUM EIENDELER		1 037 815	1 315 266

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		619 155	248 575
Årets resultat	11	-238 100	370 580
Sum egenkapital		381 055	619 155
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	433 151	517 460
Sum langsiktig gjeld		433 151	517 460
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 698
Leverandørgjeld		219 062	161 546
Skyldig off. myndigheter		0	8 019
Påløpne renter		113	3 066
Annen kortsiktig gjeld		4 434	3 323
Sum kortsiktig gjeld		223 609	178 651
Sum gjeld		656 760	696 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 815	1 315 266

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Rathkesgate 7

Sted: _____, dato: _____

Tilia Kristine Mathre
Styreleder

Gunnar Sjøstedt
Styremedlem

Sindre Ekre
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.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	865 596	865 596	865 651	952 216
3613 Salg av nøkler	1 488	0	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	34 844	39 156	90 572	28 198
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	84 309	90 130	41 551	90 516
Sum	986 237	994 882	997 774	1 070 930

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	69 450	68 424	71 000	72 000
Annen regnskapsførsel	21 667	17 684	24 950	24 000
Sum	96 742	91 108	101 950	102 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	48 000	24 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	3 384	6 768	6 768
Sum	54 768	27 384	54 768	54 768

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 621	0	220 000	230 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	222 192	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	16 165	0	0	0
Sum	281 977	0	220 000	230 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	2 825	0	0	0
6360 Renhold	79 934	77 333	105 000	88 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	13 569	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	8 750	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	38 126	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	121 400	11 125	0	0
Sum	264 603	88 458	105 000	88 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6590 Annet driftsmateriale	0	774	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 296	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	480	6 271	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 573	11 822	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 973	3 470	0	0
7772 Andre gebyrer	3 970	45 750	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	530	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	67 320	3 393	0	0
Sum	81 976	74 766	0	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	40 813	33 539	0	0

Regnskap 2024

Regnskap 2023

Budsjett 2024

Budsjett 2025

Note 8 - Renteinntekter

8059 Andre renteinntekter	276	0	0	0
Sum	41 088	33 539	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1211.52.65650	34 844	40 255	90 572	28 498
Sum	34 844	40 255	90 572	28 498

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 395	-8 973	0	0
Sum	-9 395	-8 973	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 136 615	914 135
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-238 100	370 580
Avdrag langsiktig lån	-84 309	-148 100
B. Årets endring i disponible midler	-322 409	222 480
C. Disponible midler 31.12	814 206	1 136 615

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	118 799	106 006
1749 Forskuddsbetalte kostnader	53 897	52 531
Sum	172 696	158 537

Note 13 - LÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12115265650
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	3 150 000
Lånesaldo 01.01:	517 460
Avdrag i perioden:	84 309
Lånesaldo 31.12:	433 151

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115265650	2	49 135	98 270
	2	45 117	90 234
	1	44 405	44 405
	3	38 352	115 056
	2	32 350	64 700
	1	11 834	11 834
	1	8 655	8 655

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rathkesgate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rathkesgate 7

Styreleder	Tilia Kristine Mathre (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Gunnar Sjøstedt (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Sindre Ekre (sign.)	15.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rathkesgate 7 som viser et underskudd på NOK 238 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 22. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

22.04.2025 22:38:34

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rathkesgate 7 onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Rathkesgate 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Solveig Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 12 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 12 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:

Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sindre Ekre valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem under møtet og ettersendes sammen med protokoll.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 48 000.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 48 000.

4. Forslag

4.1 Seksjonering og fordeling av sameiebrøk - oppmåling

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det er feil på seksjoneringen fra 1974. Seksjoneringen stemmer ikke overens med byggemeldte tegninger og dagens utforming. Det ble oppdaget ved salg av en leilighet i januar.

Dette burde rettes opp i.

I dag er det tinglyst en sameiebrøk som avgjør fordelingen om betaling av felleskostnader. Dagens brøk samsvarer ikke med faktisk areal. Styret ønsker derfor en oppmåling av leilighetene for å konstatere evt avvik og gjennomføre en reseksjonering til korrekt arealbasert sameiebrøk.

Endelig vedtak om å endre sameiebrøken / reseksjonering må behandles i årsmøte, og krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å utsette forslaget. Carl Philip skal undersøke nærmere med eiendomsmelger og ta saken videre med styret.

4.2 Finansiering av vedlikeholdsprosjekter 2025

Det er behov for å gjennomføre nødvendig vedlikehold i 2025, som går ut over det som er satt opp i budsjettet. Styret inviterer årsmøtet til å stemme over finansieringsmetoden:

1. Kapitalinnkreving (fortrinnsvis over to innbetalinger)
2. Låneopptak

Kostnadsramme: kr 200 000

Vedtak:

Kapitalinnkreving ble vedtatt.

10 stemte for, 1 stemte for låneopptak, og 1 stemte blankt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gunnar Sjøstedt (stiller ikke til gjenvalg)

Sindre Ekre (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Sindre Ekre ble valgt for 2 år.

Rolf Gunnar Vadseth ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Morten Kvam Olafsen

Monika Taraldset

Vedtak:

Trine Bjartung og Morten Kvam Olafson ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:16.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tilia Kristine Mathre, 1 år igjen
- Styremedlem: Sindre Ekre for 2 år
- Styremedlem: Rolf Gunnar Vadseth for 1 år
- Varamedlem: Trine Bjartung for 1 år
- Varamedlem: Morten Kvam Olafsen for 1 år

Styreleder, Tilia Kristine Mathre
Styremedlem, Gunnar Sjøstedt
Styremedlem, Sindre Ekre
Varamedlem, Monika Taraldset
Varamedlem, Morten Kvam Olafsen

Protokoll for Sameiet Rathkesgate 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Solveig Nielsen (sign.)
Sindre Ekre (sign.)

07.05.2025
07.05.2025

BODOVERSIKT I TRAPPEOPPGANG

Ekstra boder i trappeoppgang A. - 4 stk og 1 toalett.

1A. Toalett, brukes av næringslokaler.

2A. Seksjon 8 og 9 deler. Seksjon 8 har nøkkel. Den andre er mistet. - H0201 og H0202.

3A. Seksjon 14. - H0301.

4A. Seksjon 18. - H0402.

5A. Seksjon 23 og 24 deler. - H0501 og H0502.

Ekstra boder i trappeoppgang B. - 5 stk og 1 toalett

1B. Seksjon 6. - H0202.

2B. Toalett, brukes av næringslokaler.

3B. Seksjon 11 - H0302.

4B. Seksjon 12. - H0301.

5B. Seksjon 15 - H0403.

6B Seksjon 20 - H0503.



Vår dato.:
23. juni 2025
Vårt oppdragsnr.:
E20251021

Vår ref.:
285/6/
Deres.ref.:
01250008

Emera Oslo Vest
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

E-post: anders.mogseth@emera.no
Tlf./Mobil: 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Rathkesgate 7
SEKSJONSNUMMER: 6
EIER(E): Sofie Wahl Gauthun

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



Til megler

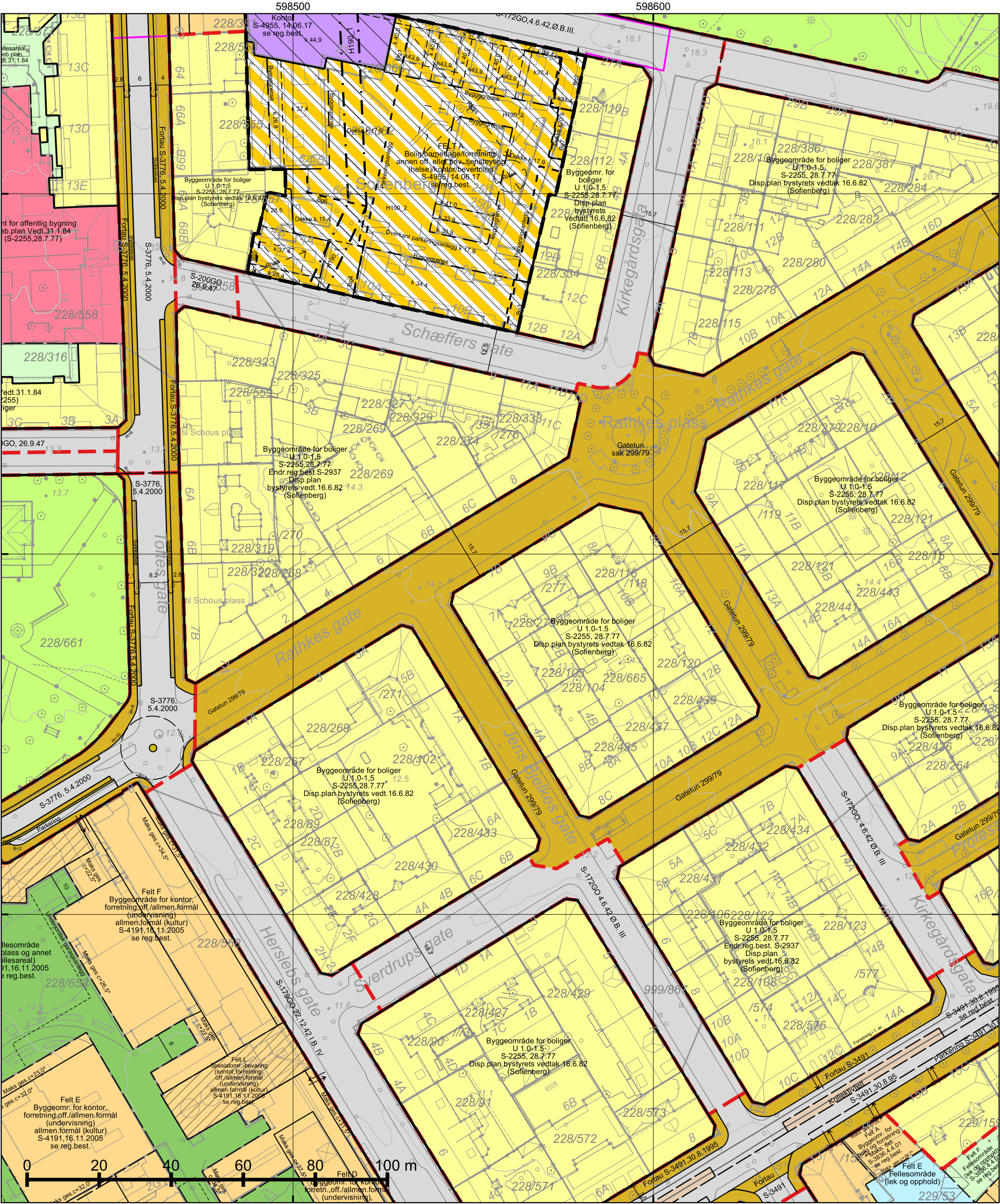
For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - ☐ Boligselskapets navn
 - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - ☐ Deres ref
 - ☐ Vår ref
 - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
 - ☐ Planlagt overtagelsesdato
 - ☐ Akseptdato
 - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
 - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
 - ☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - ☐ Navn
 - ☐ Fødselsnummer
 - ☐ Adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
 - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - ☐ Navn
 - ☐ Ny adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
6. Annet
 - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 23.06.2025

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).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144880/ 86514567

Adresse: RATHKES GATE 7B

Gnr/Bnr: 228/275

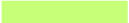
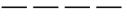
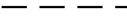
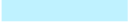
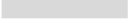
Deres ref.: 63976/ MSEMERA152363FAKTURA

Kommentar:

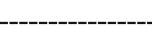
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

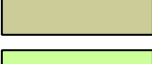
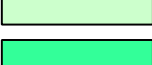
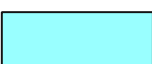
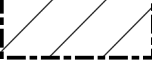
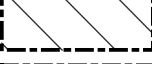
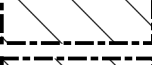
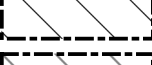
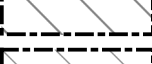
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Regulert kjørefelt
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensing i beb. plan
	74 - Felles gårds plass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		Inn-/utkjøring
	142 - Forr./kontor/industri		
	143 - Kontor/bolig		Avkjørsel
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1310 - Kontor		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpDetaljeringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.