



Rathkes gate 7B

Velkommen til
din nye bolig





Francis Johansson-Merrick v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Rathkes gate 7B.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING Kr 5 290 000,-	BOLIGTYPE Eierseksjon
OMKOSTNINGER 145 840,-	EIEFORM Eierseksjon
TOTALPRIS 5 435 840,-	ANTALL SOVEROM 2
FELLESKOSTNADER 3 489,- pr. mnd	ETASJE 2
FELLESFORMUE 35 371,-	BYGGEÅR 1895
BRA-I/BRA TOTAL 48/58 kvm	ENERGIMERKING G - Rød

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Nydelig, lys og klassisk 3-roms i enveiskjørt gate | Oppgradert i 2025 | Vedovn, stukkatur, rosett og tregulv |

Velkommen til Rathkes gate 7 B, rett ved Rathkes plass på Grünerløkka.

Her presenteres en attraktiv, lys og klassisk 3-roms selveier i byggets 2.etasje. Leiligheten har en god og effektiv planløsning, store vindusflater og gjennomgående fin standard. Flere godt bevarte klassiske detaljer i form av tregulv, stukkatur, rosett og en sjarmerende vedovn med krone. Leiligheten besitter en ideell romløsning for både enslige, par, søsken eller venner.

Ypperlig beliggenhet med gangsavstand til alt av byens fasiliteter.

Kort fortalt:

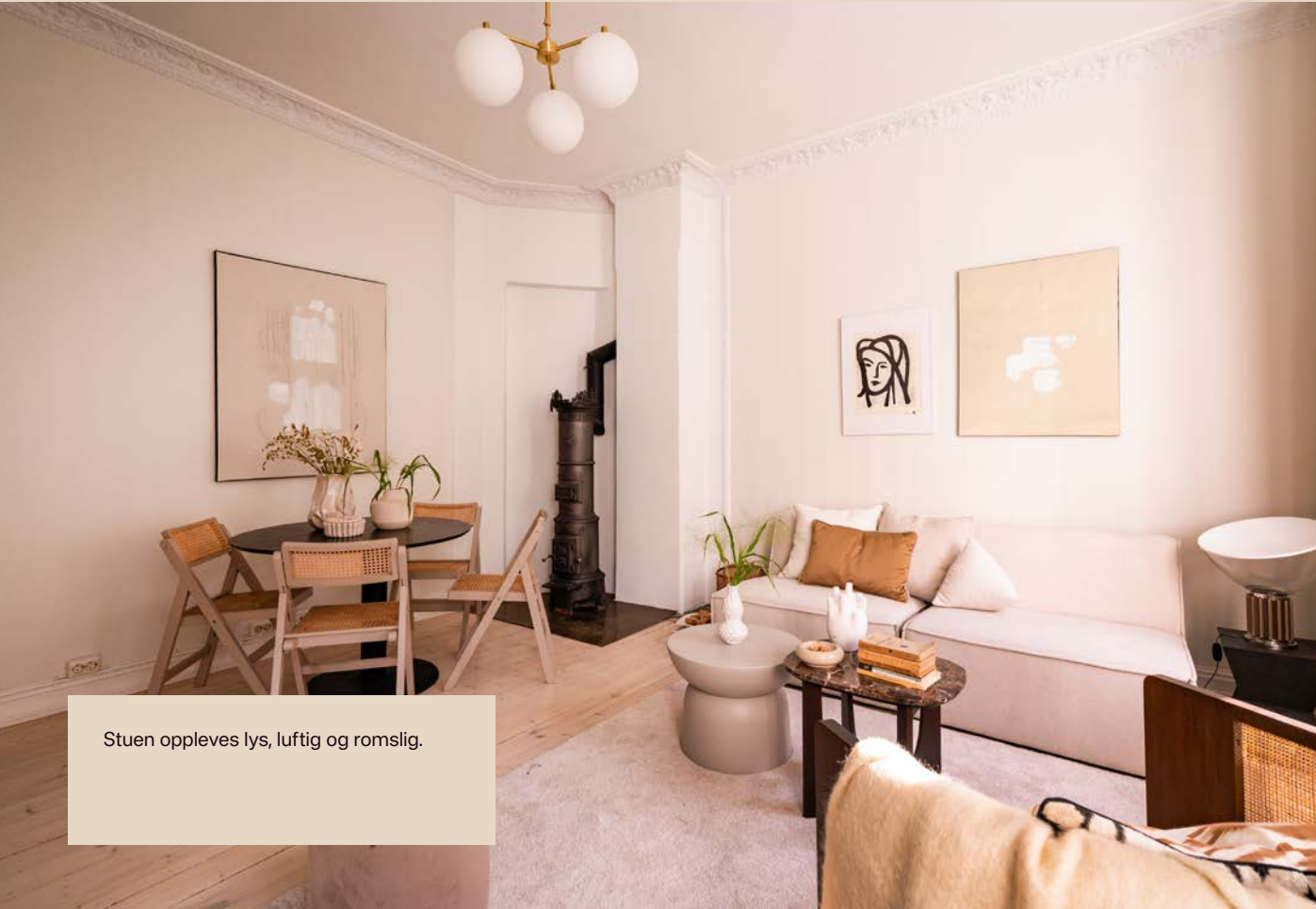
- Sentralt og attraktiv ved Rathkes plass
- Kjøkkeninnredning fra 2015
- Overflateoppusset bad i 2025
- Store vindusflater
- To gode soverom
- Klassiske detaljer
- Leiligheten disponerer 3 boder
- Hyggelig bakgård med sittegruppe og sykkelparkering



I denne leiligheten kombineres det klassiske og det moderne i sømløs utførelse.



Legg merke til detaljer som tregulvet, rosetter, stukkatur, dype vinduskarmer og god takhøyde.



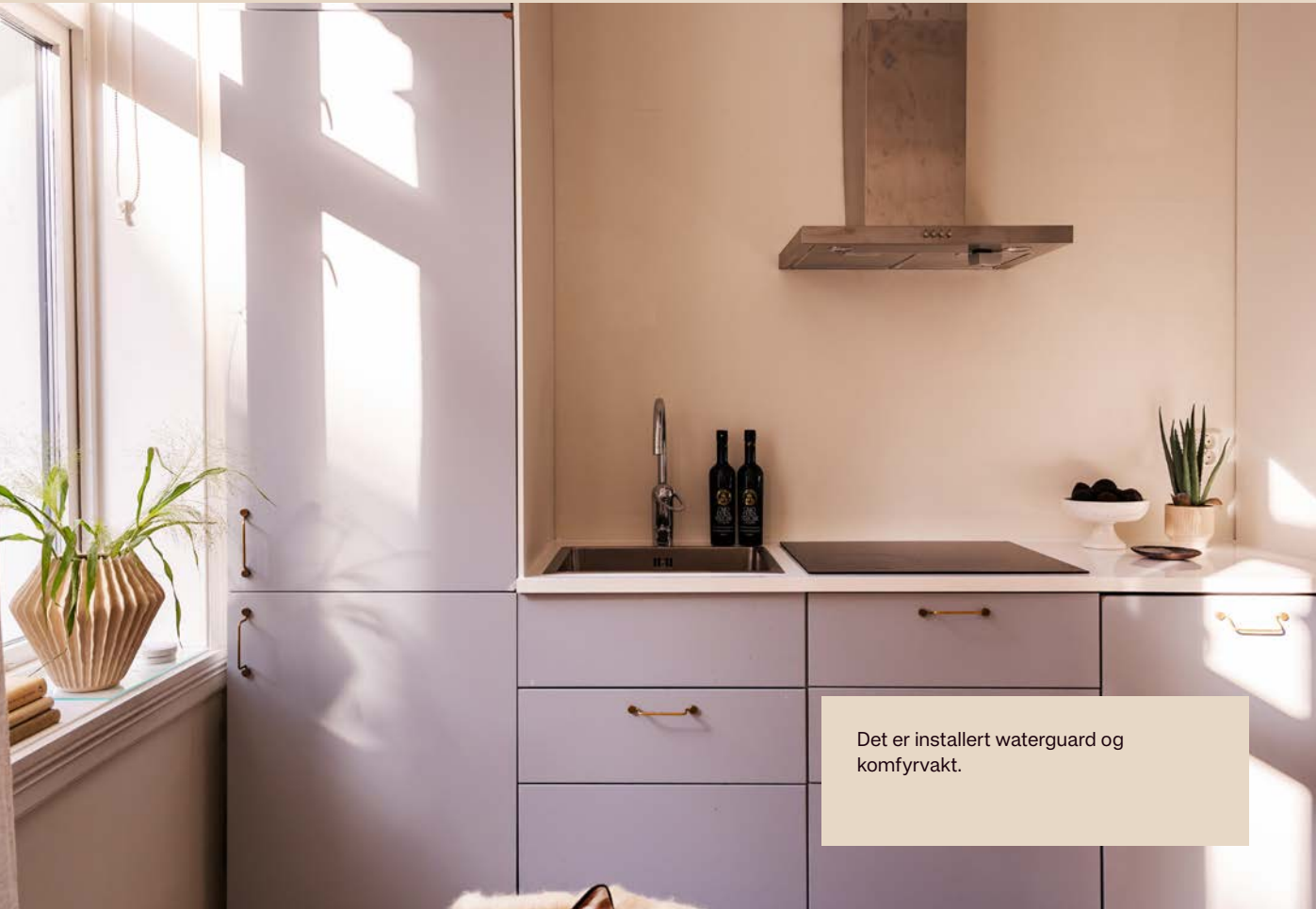
Stuen oppleves lys, luftig og romslig.



Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer.



Sjelfullt blikkfang.



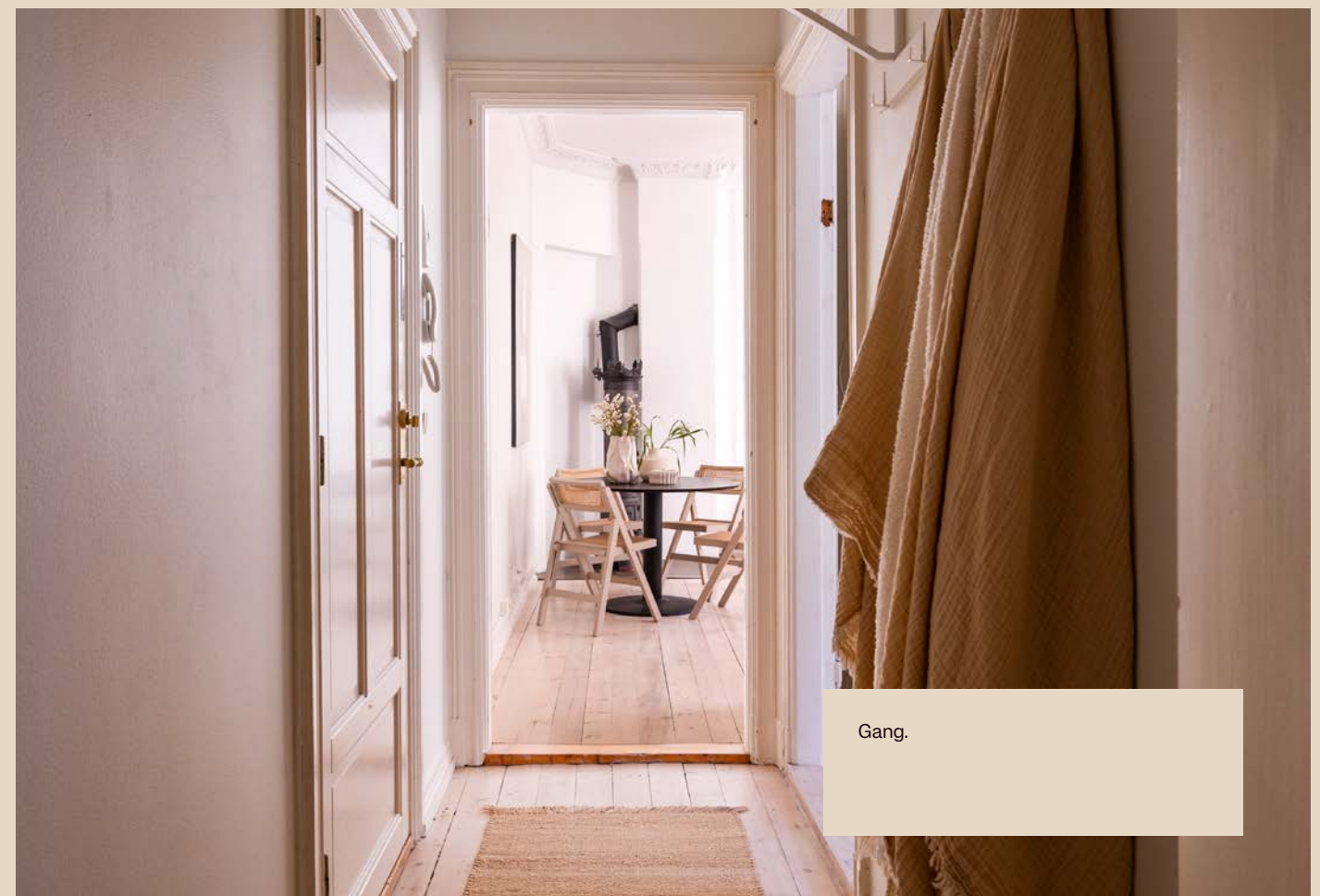
Det er installert waterguard og komfyrvakt.



Baderom med opplegg for vaskemaskin.



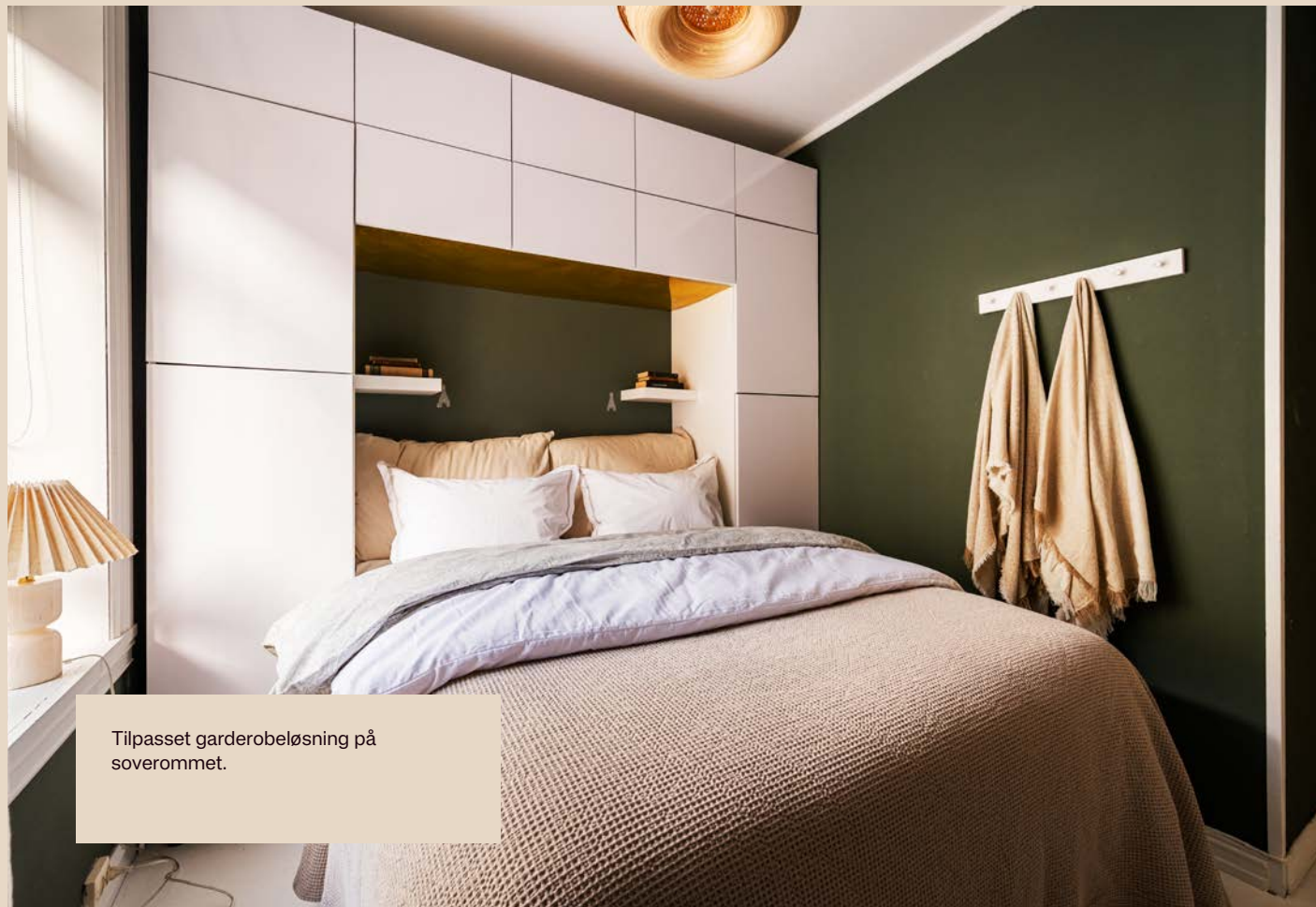
Badet ble overflatebehandlet med mikrosement i 2025.



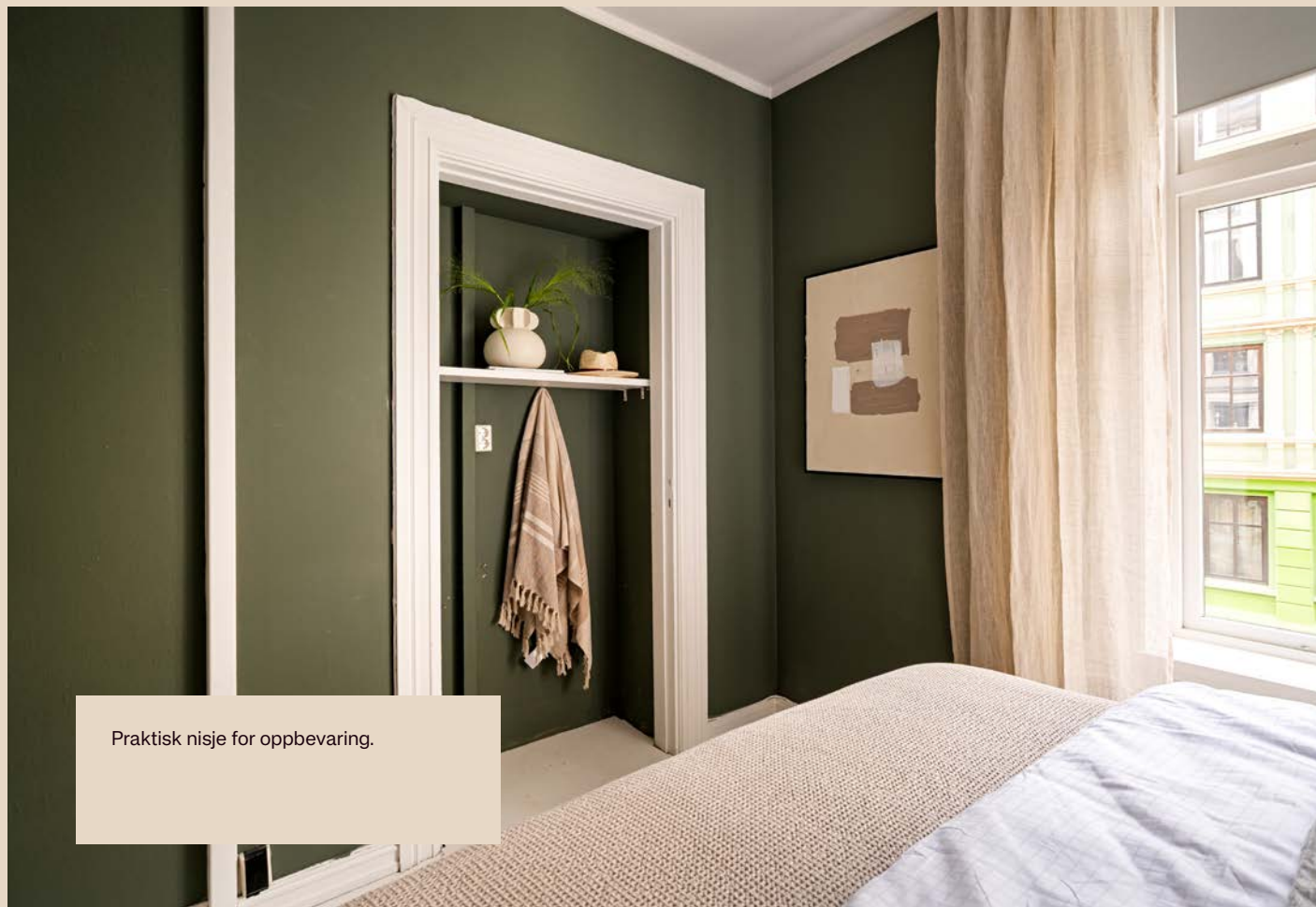
Gang.



Delikat hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



Tilpasset garderobeløsning på soverommet.



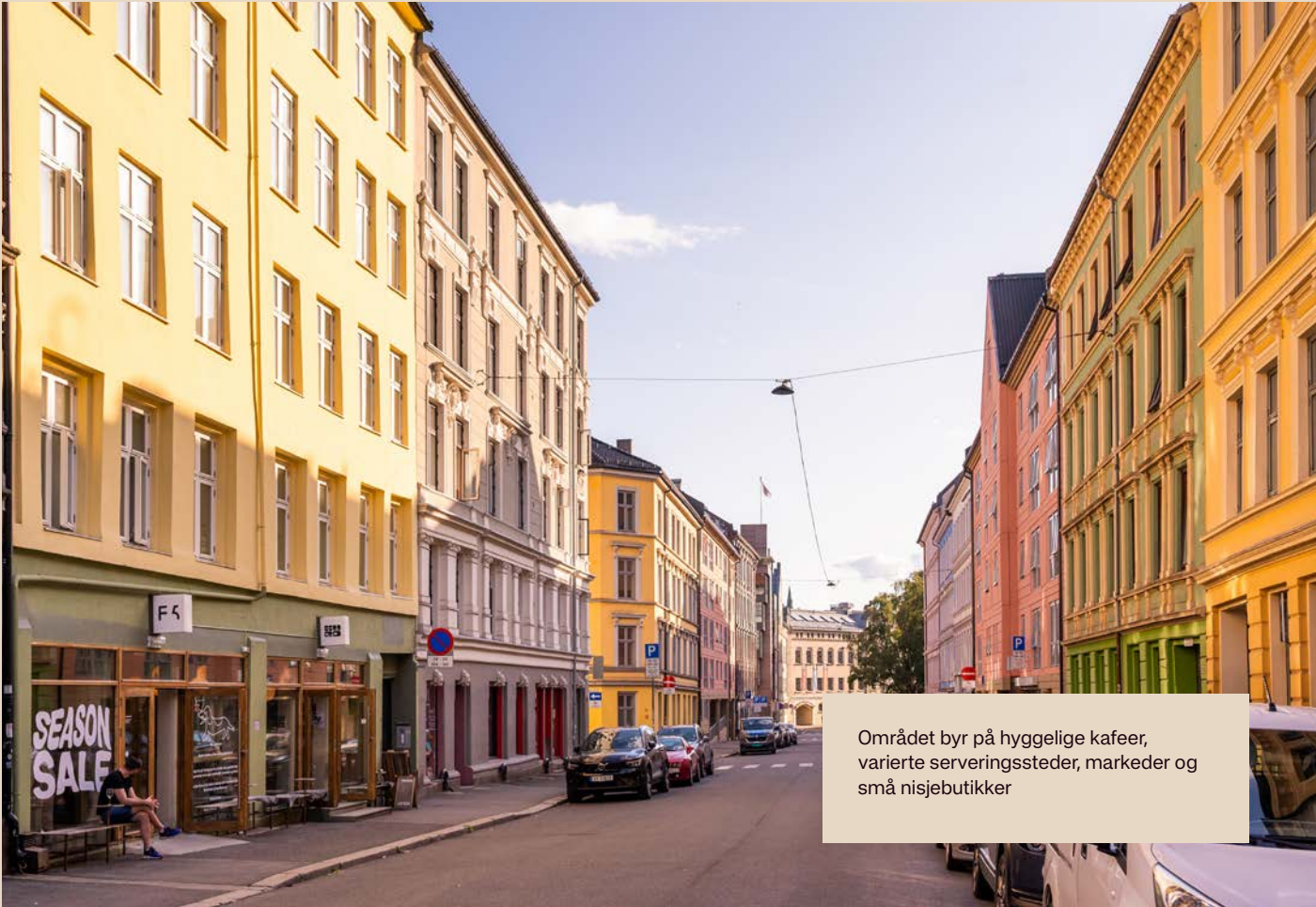
Praktisk nisje for oppbevaring.



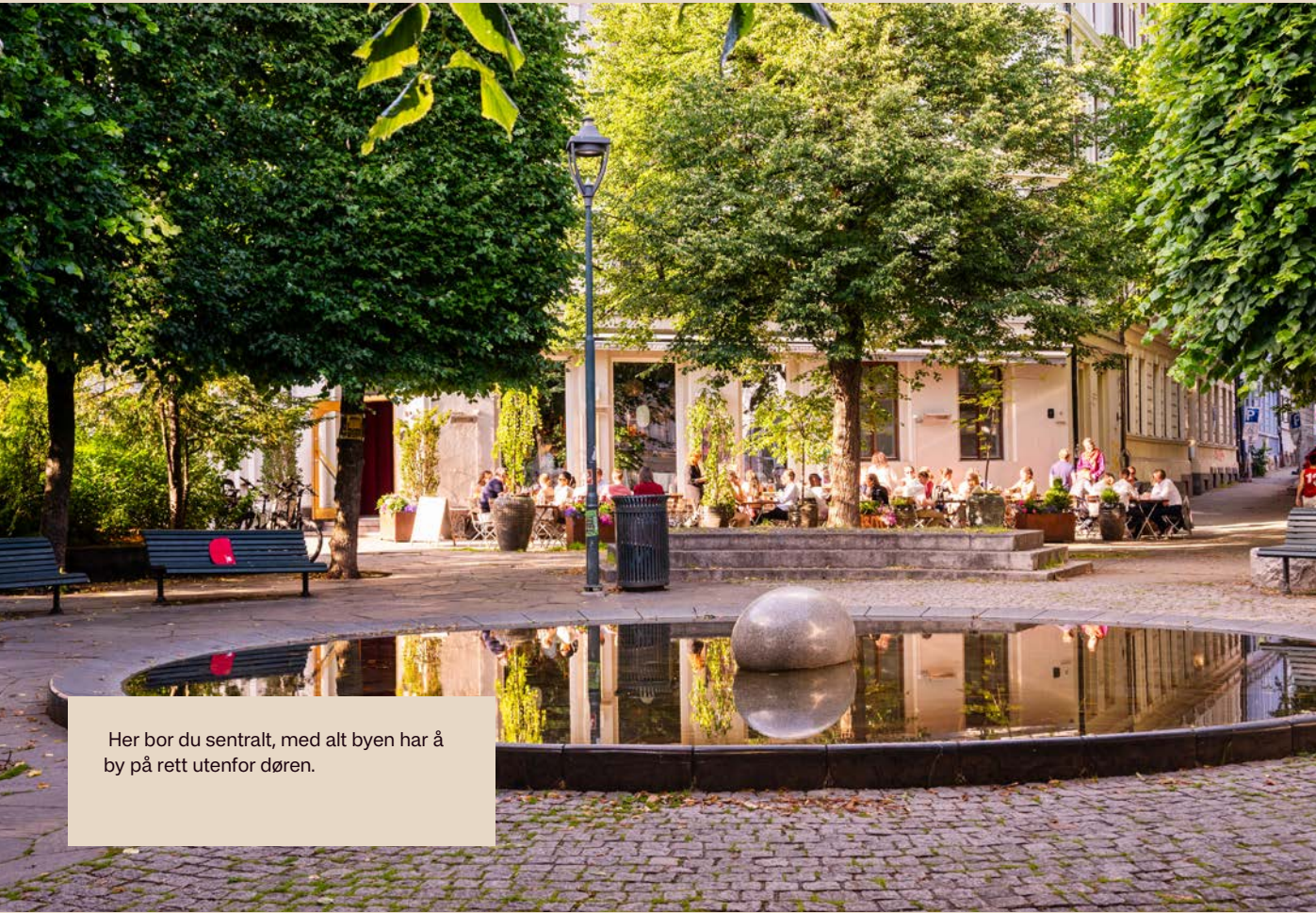
Soverom II: Innbydende soverom med god plass til seng, skrivebord og annet ønskelig møblement.



Sameiet har en skjermet bakgård.



Området byr på hyggelige kafeer, varierte serveringssteder, markeder og små nisjebutikker

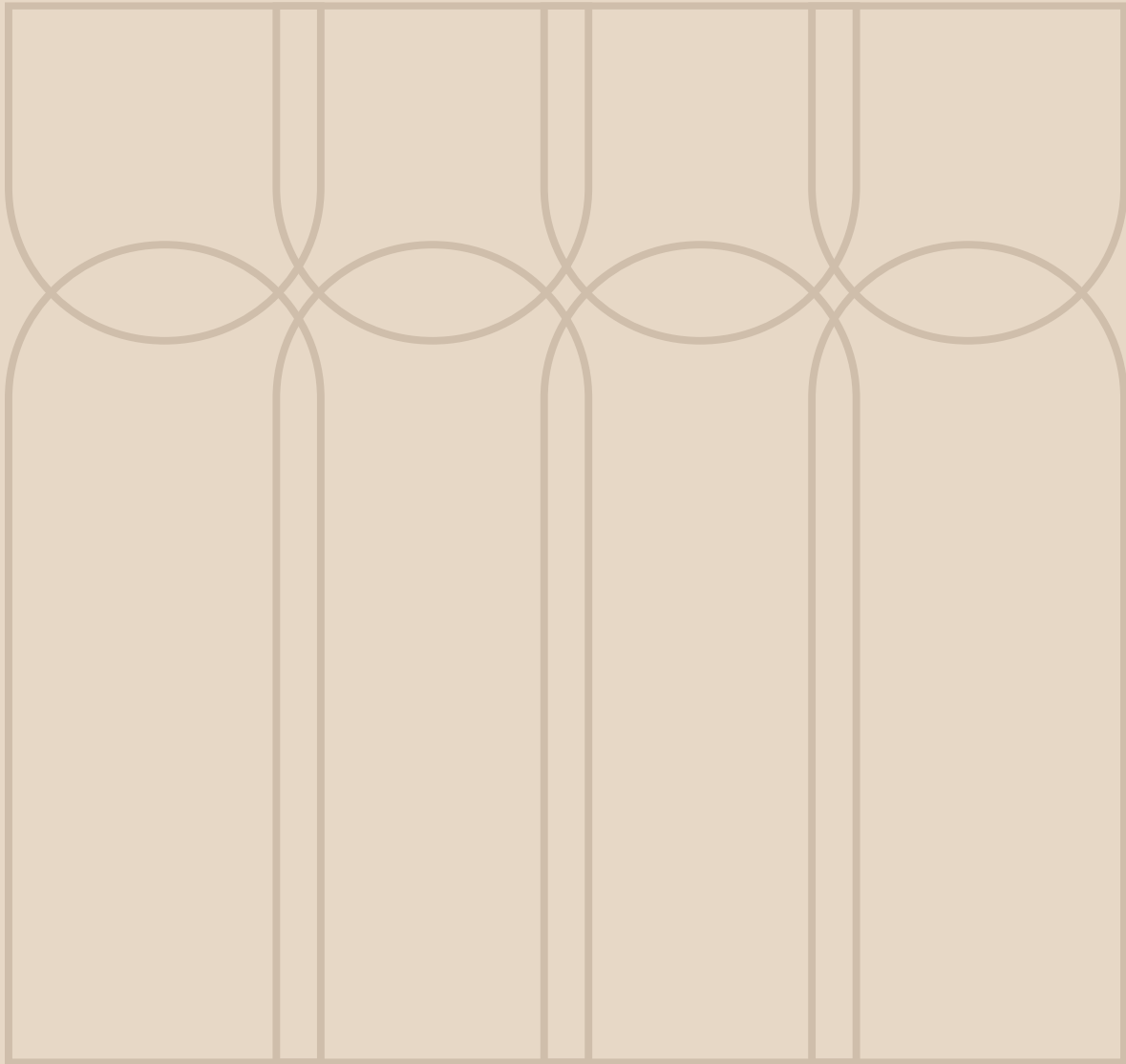


Her bor du sentralt, med alt byen har å by på rett utenfor døren.

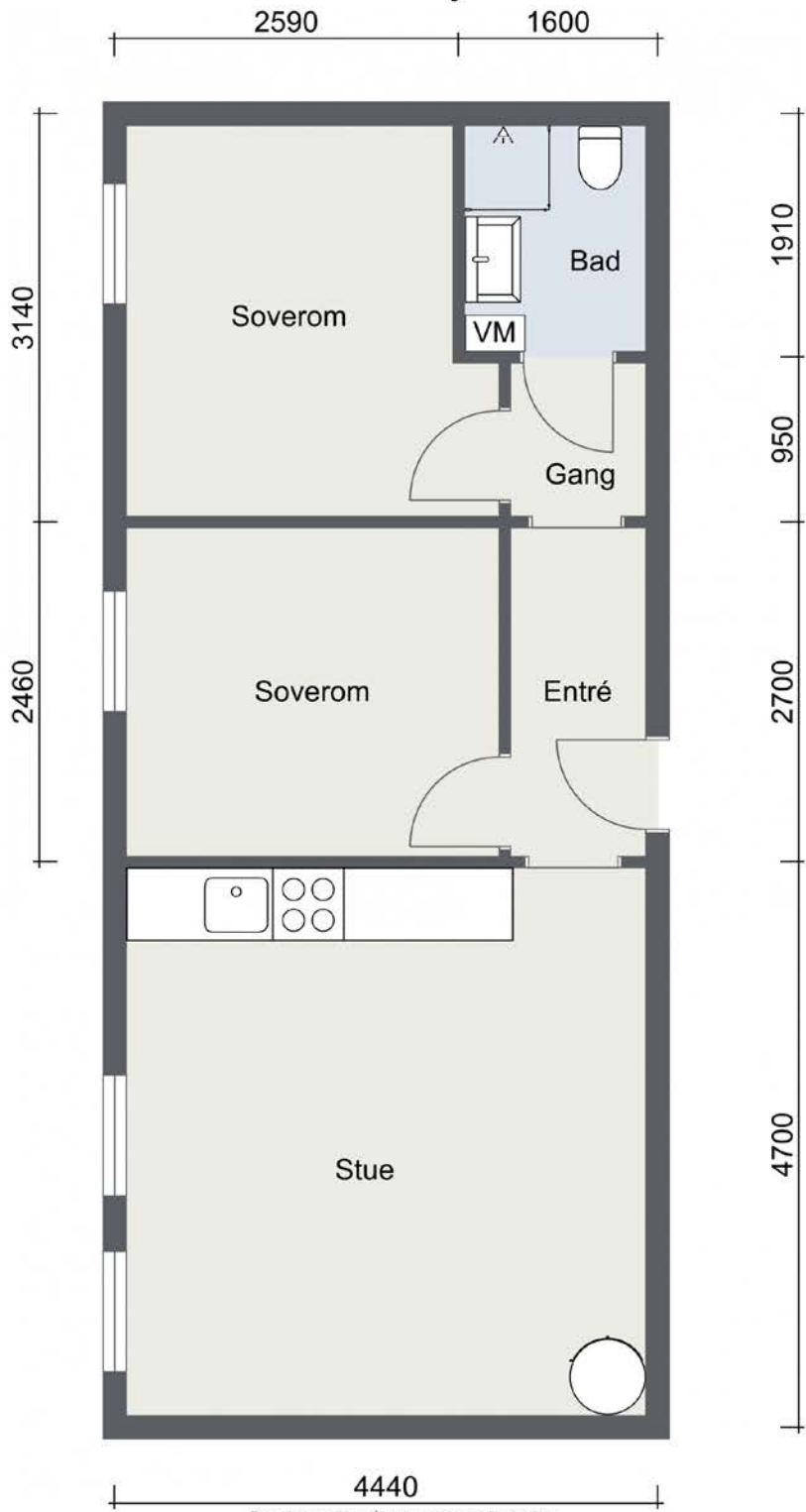


Velkommen til Rathkes gate 7B på Grünerløkka, et av Oslos mest levende og pulserende områder.

Plantegning



Rathkes gate 7B 2. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske Innredningen.

RATHKES GATE 7B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 290 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring Søderberg og Partners (Valgfritt))

132 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

145 840,00 (Omkostninger totalt)

5 435 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 435 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 489,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer blant annet felles byggforsikring, kommunale avgifter, bredbånd og diverse driftskostnader.

Felleskostnadene justeres minimum etter KPI en gang i året. Neste justering er forventet i desember. På grunn av prisstigning og renteøkning er det

påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i fellekostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 12115265650, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 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 pantesikret andelskonto.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telia er inkludert i felleskostnader mot en kostnad på 199,- pr mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 35 371 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 191 558(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 766 233(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Rathkes gate 7B på Grünerløkka, et av Oslos mest levende og pulserende områder. Her bor du sentralt, med alt byen har å by på rett utenfor døren. Grünerløkka er kjent for sitt rike kulturliv, kreative uttrykk og særegne sjarm. Området byr på hyggelige kafeer, varierte serveringssteder, markeder og små nisjebutikker – enten du foretrekker retro, design eller interiør med særpreg. Parklivet her er også noe helt for seg selv, og flere grønne områder fungerer som naturlige møteplasser for både små og store.

Rett i nærheten finner du et godt utvalg av matbutikker. Her finnes både dagligvarebutikker som Coop Extra og døgnåpen Bunnpris, i tillegg til spesialforretninger med ferskvarer, kaffe, grønnsaker, kjøtt og fisk. Du har også kort vei til apotek, vinmonopol og postkontor. Når det gjelder spisesteder, kan du velge mellom blant annet Södöst med asiatisk crossover, Villa Paradiso med sin berømte pizza, Delicatessen for tapas, eller Munchies for smakfulle burgere. Mathallen er heller ikke langt unna, med nybakte brød, spennende oster og ferske råvarer for enhver smak.

Vulkanområdet, som ligger en kort spasertur unna, er et populært samlingspunkt for både kultur og næringsliv. Her finner du blant annet Dansens Hus, BAR Vulkan, konsertscenen BLÅ og flere andre steder hvor du kan nyte god mat og drikke. Det er også kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage, Olaf Ryes plass og Grünerhagen – perfekt for piknik, grilling, ballspill eller bare rolige dager i solen.

Akerselva renner rett i nærheten, og gir deg flotte turmuligheter både mot Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Langs elva finnes det badeplasser, muligheter for fiske og fine stier for både turgåing og løping. Ønsker du å trene innendørs, kan du benytte deg av blant annet SATS på Schous plass eller EVO Fitness. Litt lenger opp, på Torshov, ligger Klatreverket for både nybegynnere og erfarne klatrere, samt Myrens Sportssenter med squash og gruppetimer.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 444 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1899. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:
- Opprinnelig kjøkken er flyttet til åpen løsning med stuen og soverom er etablert der kjøkkenet sto tidligere. Endringen er ikke søknadspliktig.

Innhold

2.etasje: Entré, stue i åpen løsning mot kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten kjellerbod på ca. 7 m² og loftsbod på ca. 4 m².

Leiligheten disponerer også en bod ved inngangspariet. 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. I forrige salgsoppgave fra 2021 ble følgende oppgitt: "Nåværende eier har gjort de tiltak det har blitt

bedt om, og ny eier tar over dette ansvaret ved eventuelle nye krav i fremtiden. "

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, Bad, To soverom, Stue, Kjøkken

BRA-e: 1 m² Bod ved inngangsparti

6. etasje

BRA-e: 2 m² Loftbod på ca 2,6 kvm. Gulvareal på ca 4,5 kvm

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt, med normal slitasje tilpasset alder. .

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. Det kommer en sildrelyd fra toalettet innimellom, ukjent årsak.

Ventilasjonen vurderes som mangelfull i ett eller flere rom. Badet mangler tilluft, og kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk. Innvendige vannledninger (hovedsakelig kobber) har passert forventet brukstid, men fungerer per i dag. Utskiftning bør likevel vurderes på sikt.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe i stue og gang
- Stort speil med sort ramme

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Oppgradert gulvvarme.
- Elmann elektro.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Lagt på mikrosement, fornyet/ytterligere membran samt fornyelse og oppgradering av sluk er gjort av eier

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært
- Forlenget og fornyet vann og avløp i tilknytning til nytt kjøkken.
- Rør24

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Styret har oppgitt fukt i kjeller. Snakket muntlig med styreleder som forteller at de har gjort tiltak i form av innsetting av vifte/ventilasjon i kjeller og at det nå er helt tørt.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært
- Oppgradert sikringsskap. Generell oppgradering på elektrisk anlegg, se dokumenter
- Boligelektrikeren AS

Tilleggskommentar:

- Dokumentasjon på rørlegger og elektriker ettersendes.

Avtalt med megler

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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

Bygningsdeler vurdert med TG2: UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver. Sprekk i vindusglass i stuen. 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.

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.

2. ETASJE > BAD

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 mikrosement.

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.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Ingen

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

2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l

2. ETASJE > KJØKKEN

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.

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

Vannledninger

Type rør: Kobberrør 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

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.

Varmtvannstank

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

Produksjonsdato: 2003

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.

Øvrig informasjon

Adresse

Rathkes gate 7B, 0558 OSLO

Gnr. 228, bnr. 275, snr. 6, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Sofie Wahl Gauthun

Sameie

Sameiet Rathkesgate 7

Organisasjonsnummer: 983575153

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.

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.

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

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.

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 inn klima. 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 rensset. 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.

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 Branntetting rundt gjennomforinger 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 sykkelskur 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.

Tilbakemelding fra styret 21.06.25 på status om planer og kostnader:
"Det foreligger ingen store vedlikehold prosjekter i nær framtid. Men styret ser på vedlikehold av tak. Det er lenge siden det ble gjort noe der. Vi har og rør i kjeller som er gamle og vinduene er og modne for utskifting. Ellers skal vi få tilbake gjerdet som tidligere sto oppført i bakgården. Den vil skille bakgården vår fra Jens Bjelkesgate 2
Fellesutgiftene justeres etter kpi som vi får tilsendt fra OBF. Regner med at vi ser på dette i desember. "

Forretningsfører: OBF

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2024 viser et negativt resultat på 238 100,-.
Budsjett for 2025 viser et budsjettert overskudd på 71 664,-.

Vedtekter/husordensregler
Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Årlig strømforbruk er ukjent, boligen har vært utleid.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/228/275/6:

01.10.1975 - Dokumentnr: 520026 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000 MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1996 - Dokumentnr: 74183 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:439
Bruksrett til utearealet på del av eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2025 - Dokumentnr: 707497 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385
Elektronisk innsendt

01.10.1975 - Dokumentnr: 520026 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/1524
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

19.05.1988 - Dokumentnr: 33113 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.08.1988 - Dokumentnr: 54745 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.09.2003 - Dokumentnr: 54628 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120
Bruksrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer
og kommunenes minstekrav ved utbedring av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

23.05.2005 - Dokumentnr: 31801 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:665
Erklæring om bruk av gårdsrom
Rett til å legge og vedlikeholde tekniske ledninger

best. om vedlikehold av arealet.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ direktøren

for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Styret skal underrettes om alle utleieforhold.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke

konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtagelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtagelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 770,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

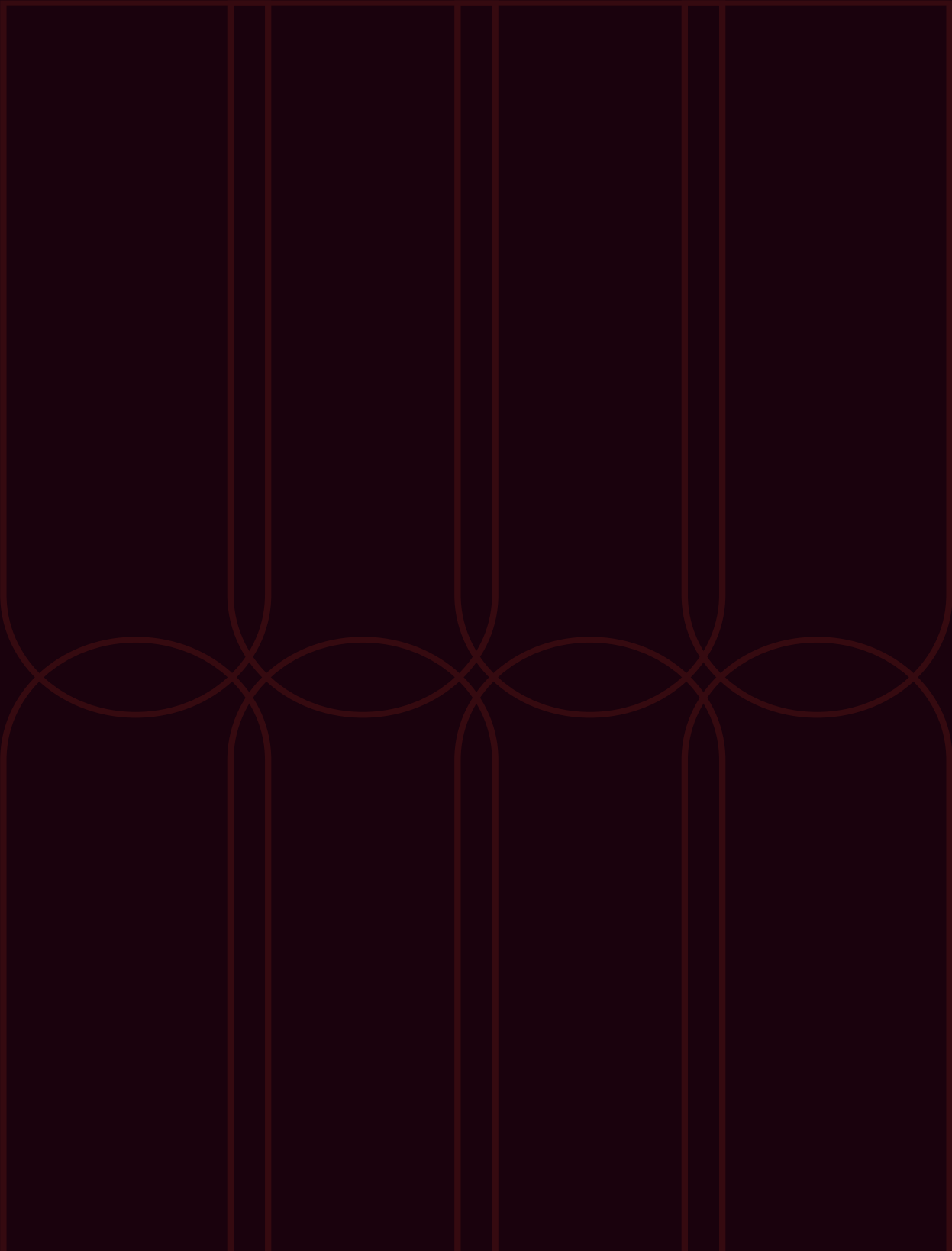
Emera Oslo Vest

Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato
26.06.2025

RATHKES GATE 7B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250008

Selger 1 navn

Sofie Wahl Gauthun

Gateadresse

Rathkes gate 7B

Poststed

OSLO

Postnr

0558

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år3

Antall måneder7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SWG

1

Document reference: 01250008

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

BeskrivelseOppgradert gulvvarme.

Arbeid utført avElmann elektro.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseLagt på mikrosement, fornyet/ytterligere membran samt fornyelse og oppgradering av sluk er gjort av eier
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseForlenget og fornyet vann og avløp i tilknytning til nytt kjøkken.

Arbeid utført avRør24
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseStyret har oppgitt fukt i kjeller. Snakket muntlig med styreleder som forteller at de har gjort tiltak i form av innsetting av vifte/ventilasjon i kjeller og at det nå er helt tørt.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseOppgradert sikringsskap. Generell oppgradering på elektrisk anlegg, se dokumenter

Arbeid utført avBoligelektrikeren AS

Filer

Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf

Sjekkliste - Bildedokumentasjon.pdf

Sjekkliste - Asbest- kartlegging og risikovurdering av mulig eksponering.pdf

Samsvarserklæring - Ordre 51169 [Demontering og montering av 3 brytere].pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: SWG
- 2
- Document reference: 01250008
- 44
- 45

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om uflaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 01250008

Tilleggskommentar

Dokumentasjon på rørlegger og elektriker ettersendes. Avtalt med megler

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Wahl Gauthun	690a09624563bd079af21 628737acb0ea7e8b0ae	25.06.2025 07:57:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Rathkes gate 7B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 378 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

 Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min  0.2 km
 Schous plass Linje 11, 12, 18	4 min  0.3 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min  1.1 km
 Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	16 min  1.3 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min  1.4 km

Skoler

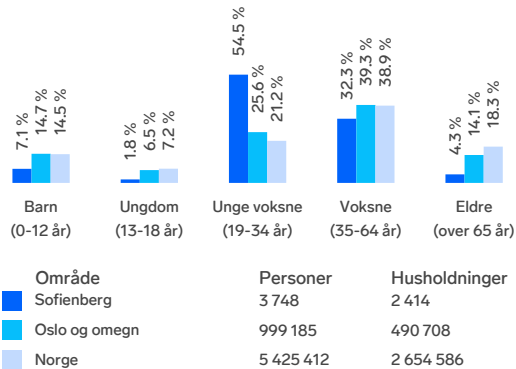
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min  0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min  0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min  0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min  0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min  2.3 km
Hersleb videregående skole	4 min 
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min  0.6 km

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 70/100

 **Naboskapet**
Høflige 60/100

 **Kvalitet på skolene**
Bra 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min  0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min  0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min  0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min  0.1 km
Kiwi Schous Plass	3 min 

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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Hersleb skole

5 min 

Aktivitetshall, ballspill

0,4 km
- 

Sofienbergparken balløkke

5 min 

Ballspill

0,4 km
- 

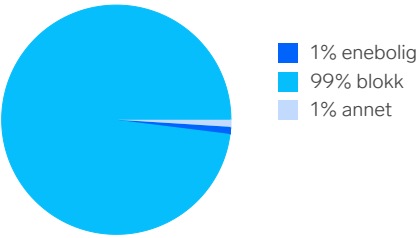
EVO Grünerløkka

3 min 
- 

SATS Schous plass

4 min 

Boligmasse



«Pulserende og sentralt»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

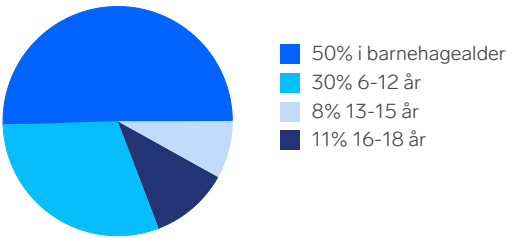
Gunerius Shoppingsenter

13 min 
- 

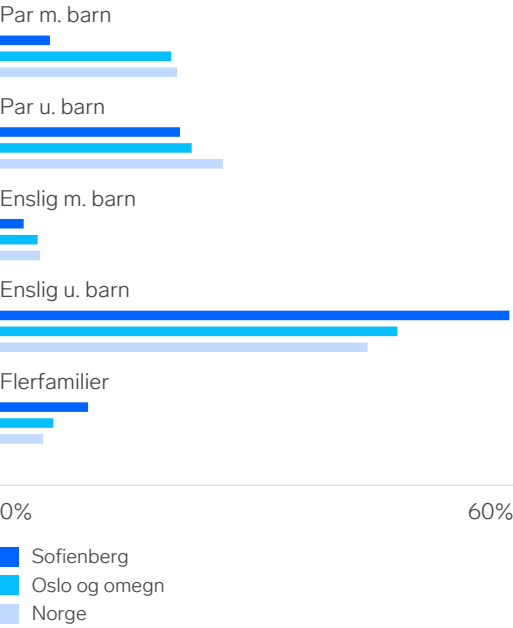
Boots apotek Grünerløkka

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

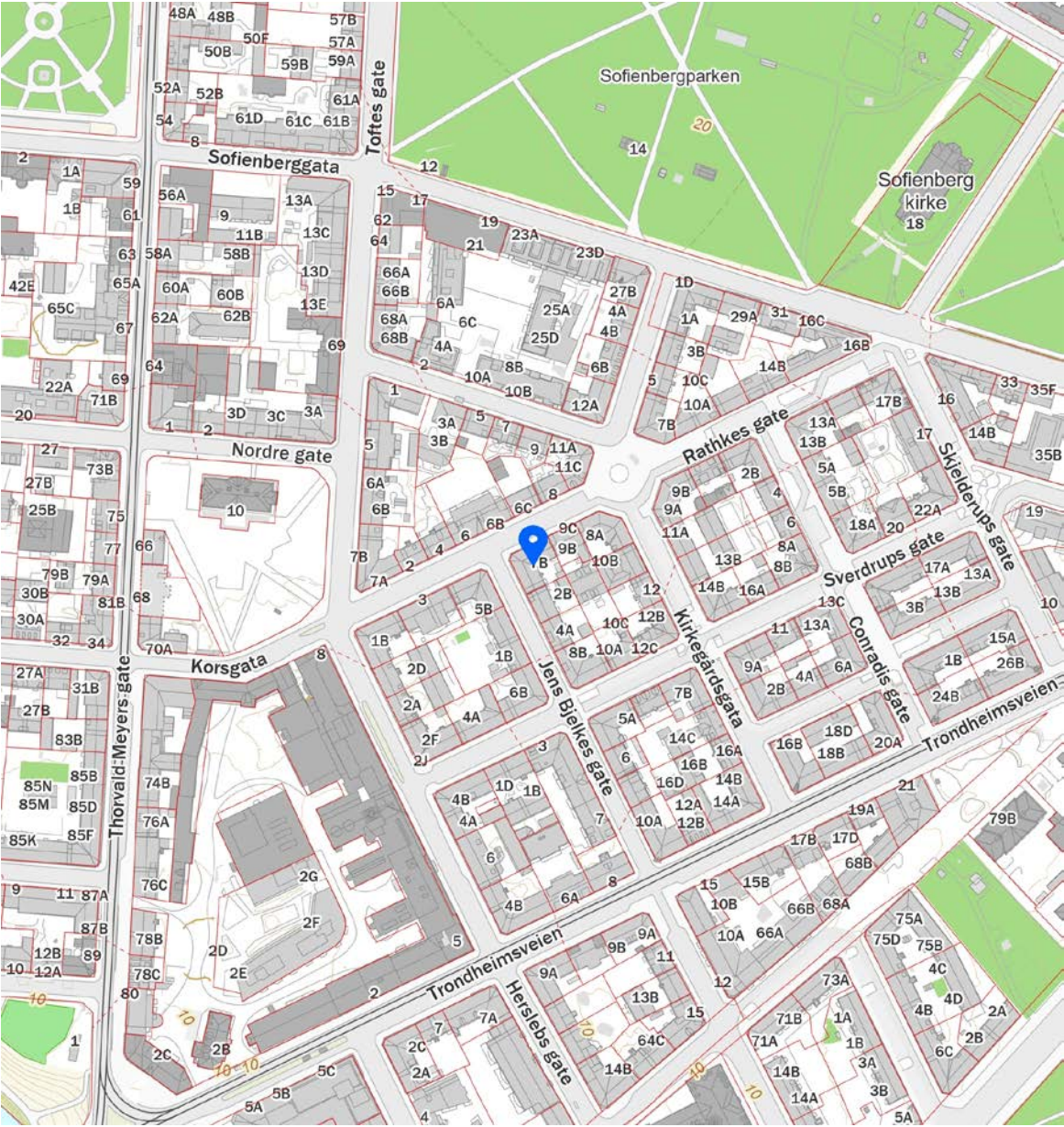
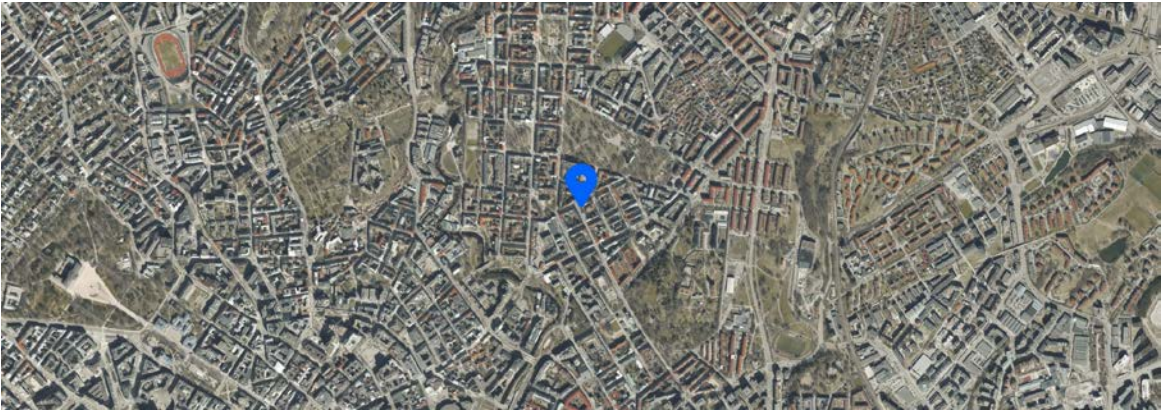


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport



 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

Takstingeniør: Jonas Haugane

Vår ref:



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 funksjone

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

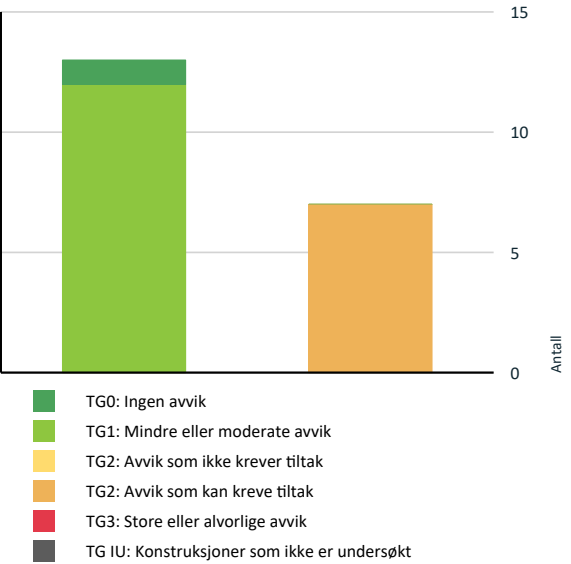
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

VG 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.
Jevnlige 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.

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

INNSENDIG

VG 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.

VG 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

VG 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.

VG 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.

VG 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 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Mikrosement
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 TO 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 TO 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 mikrosement.
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

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Avtrekk: Meknisk
Tilluft: Ingen

Avtrekksventil 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 fuksøk 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

1 TO 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. Fuksøk 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

1 TO 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.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- 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.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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.

TG 0 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

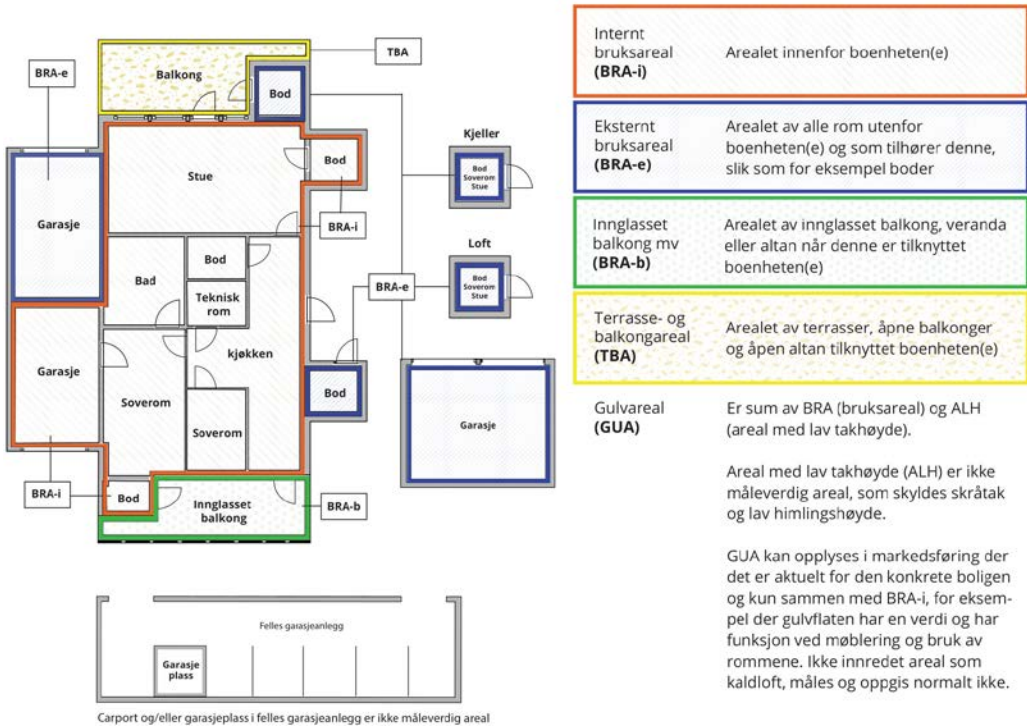
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	48	11		59	
SUM	48	11			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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 godkjennelse 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 m²	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 tjenesteyter.

•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 rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonspøving 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.

•Fuktsøk: 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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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.

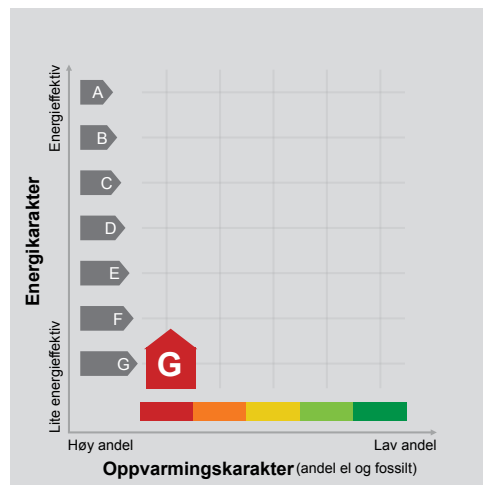
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier 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	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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 innnetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/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 microølgeovn 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.

2/8

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Ratkesgate 7

82/2910

Meldes ikke GAB

Har legges inden af. att.
Oslo 2/12-182
H. ark

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
☐ Statistikk fører
☐ Eiendoms- og skattetakskontoret
☐ Vannavgiftskontoret
☐ Melding om rørleggerarbeid
☐ Oslo siviltforsvar
☐ Heistest
☐ Pipestest
☐
☐
☐
☐

S E R

Grunnforhold	Fundamentering	Heidekode	Kateheide meter	DM

STATISTIKK-
PLIKTAG

Tett i bruk.

1

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Byggetillatelse
1-10-84

Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.I. nr. 0291

Mottatt 2 AUG. 1982

Arbeids art

Innr. bad i 2-5 etasje

Ansvarshavende

Lars mer m. Einar Hansen

Tilleggs g. 1-10-84 Oslo 8

Gårdstr.

Brukstr.

Parcell

av brukstr.

238

238

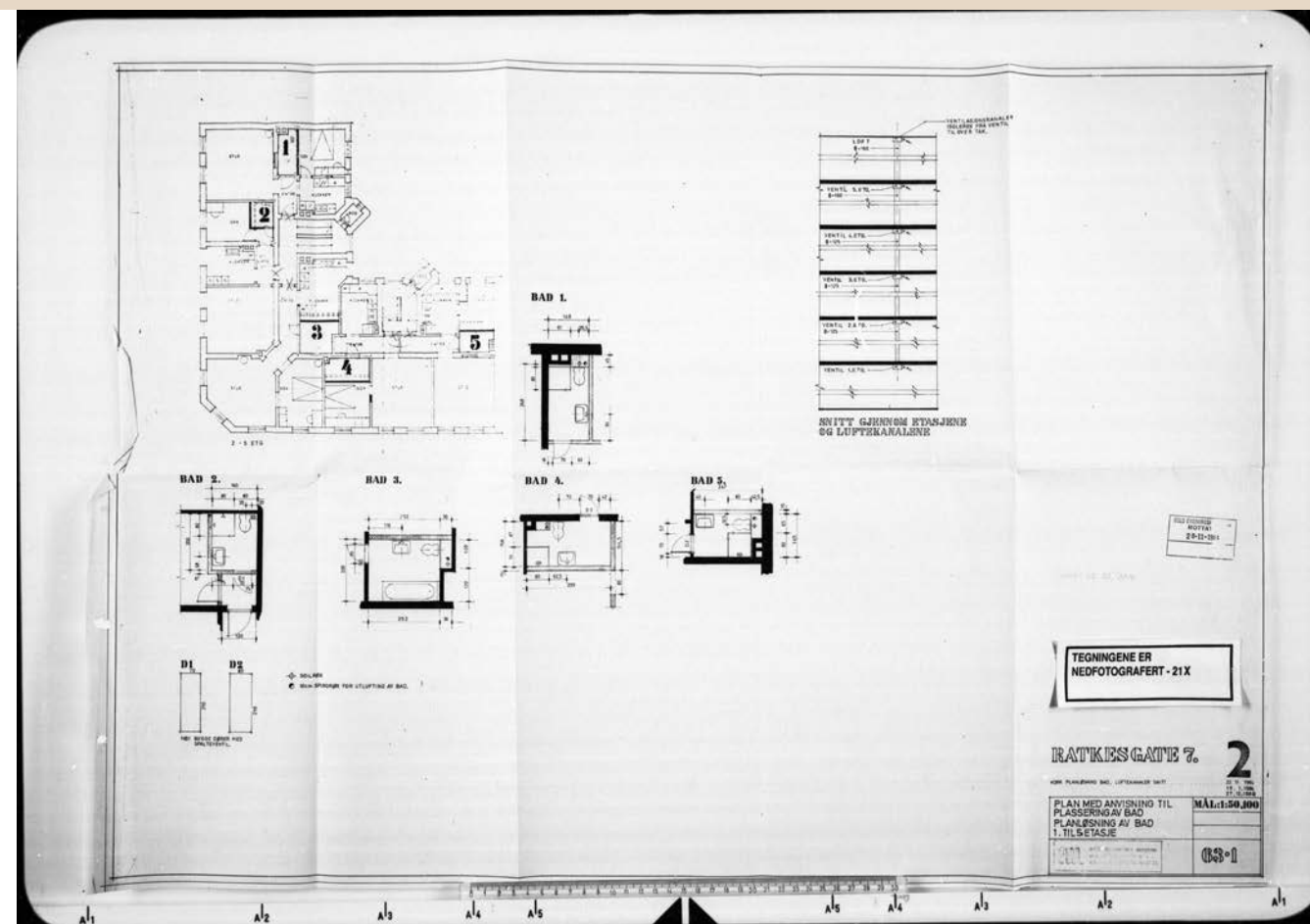
Matrik.

Ratkes gate 7

Adresse

Byggher

Bygg & Montage S/Bromh. Tunder



B E G J Æ R I N G

til

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 1 kjellerbod og 1 loftsbod etter sameiets anvisning, ^{rett til bruk av} dog ^{x) til en hver tid} 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.

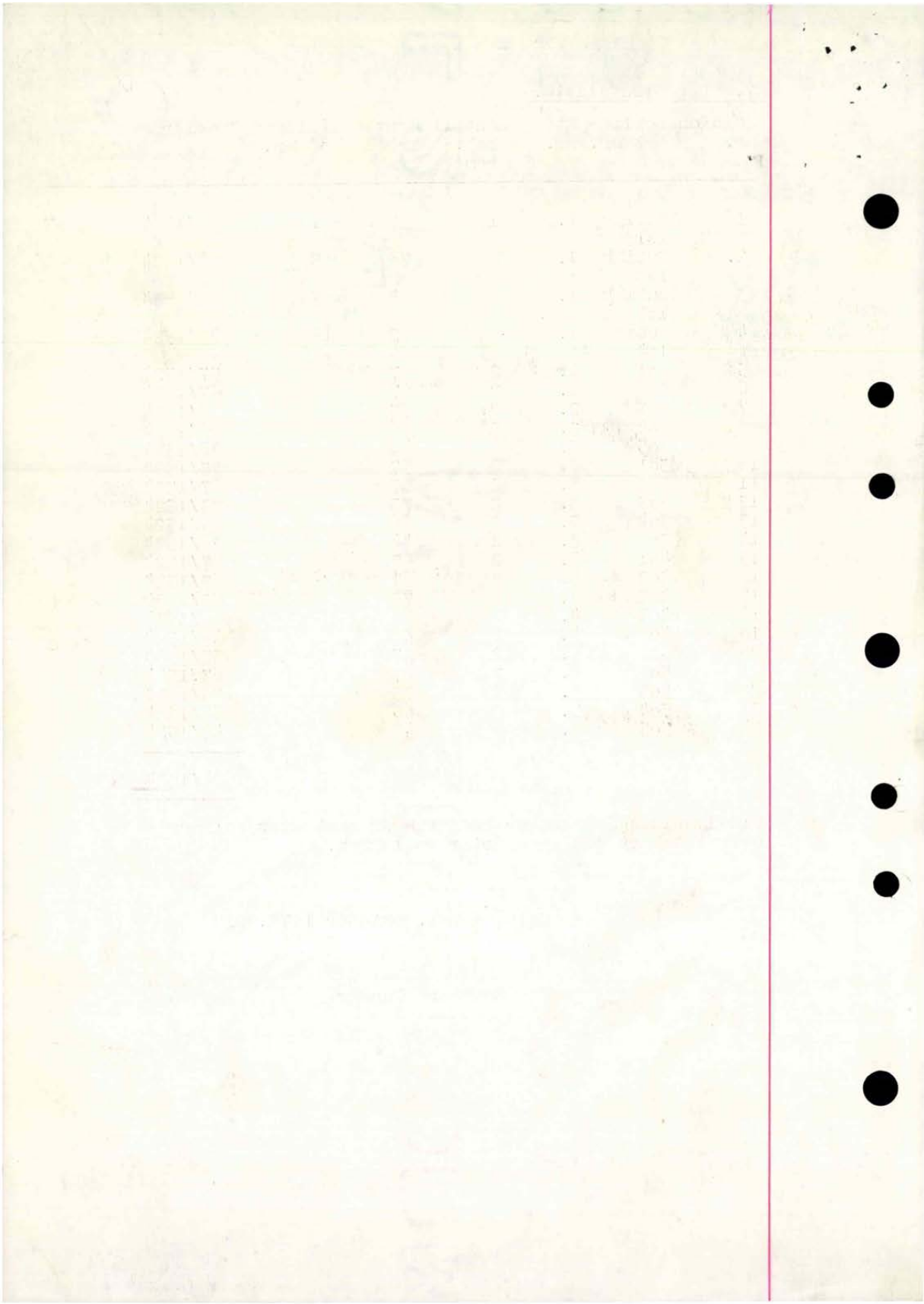
- 2 -

7. Fordelingsliste.

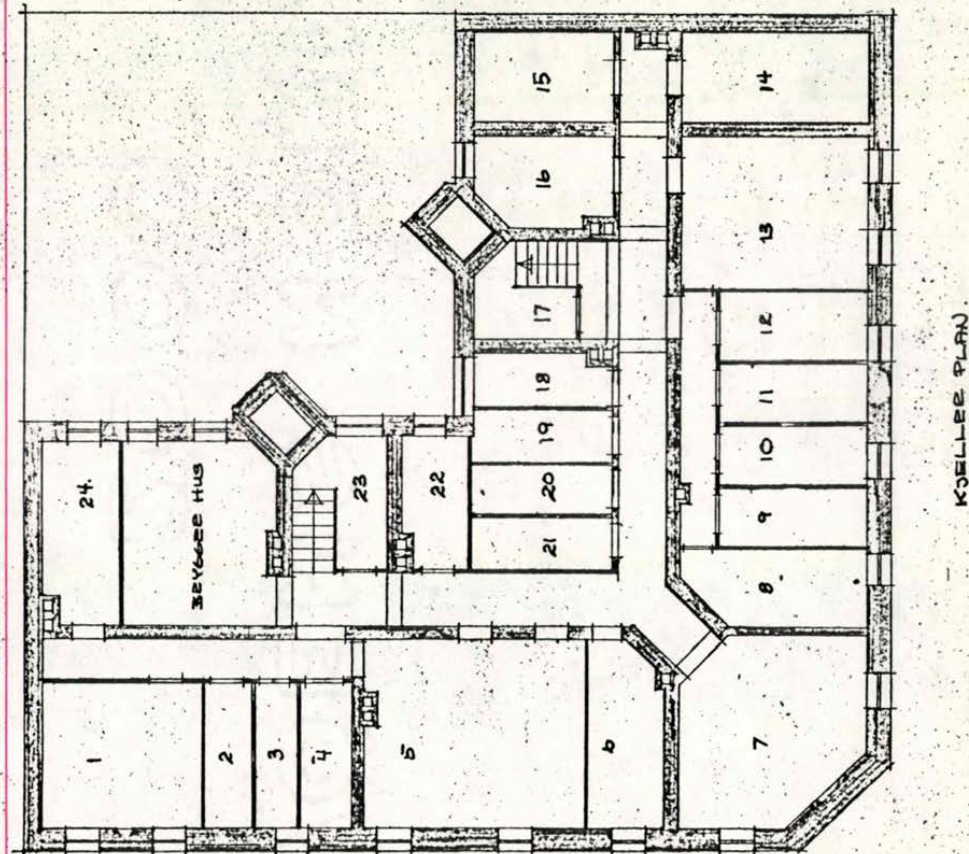
Seksjon nr.	Leilig- het nr.	Etasje nr.	Antall beb.- rom	Brutto areal kvm	Kjeller- bod nr.	Sameierbrøk
1	Butikk	1.	1	57	1	57/1524
	1o1					
2.	Butikk	1.		78	5	78/1524
	1o2					
3	Butikk	1.		63	7	63/1524
	1o3					
4	Butikk	1.		82	13	82/1524
	1o4					
5	2o1	2.	2	57		57/1524
6	2o2	2.	2	67		67/1524
7	2o3	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

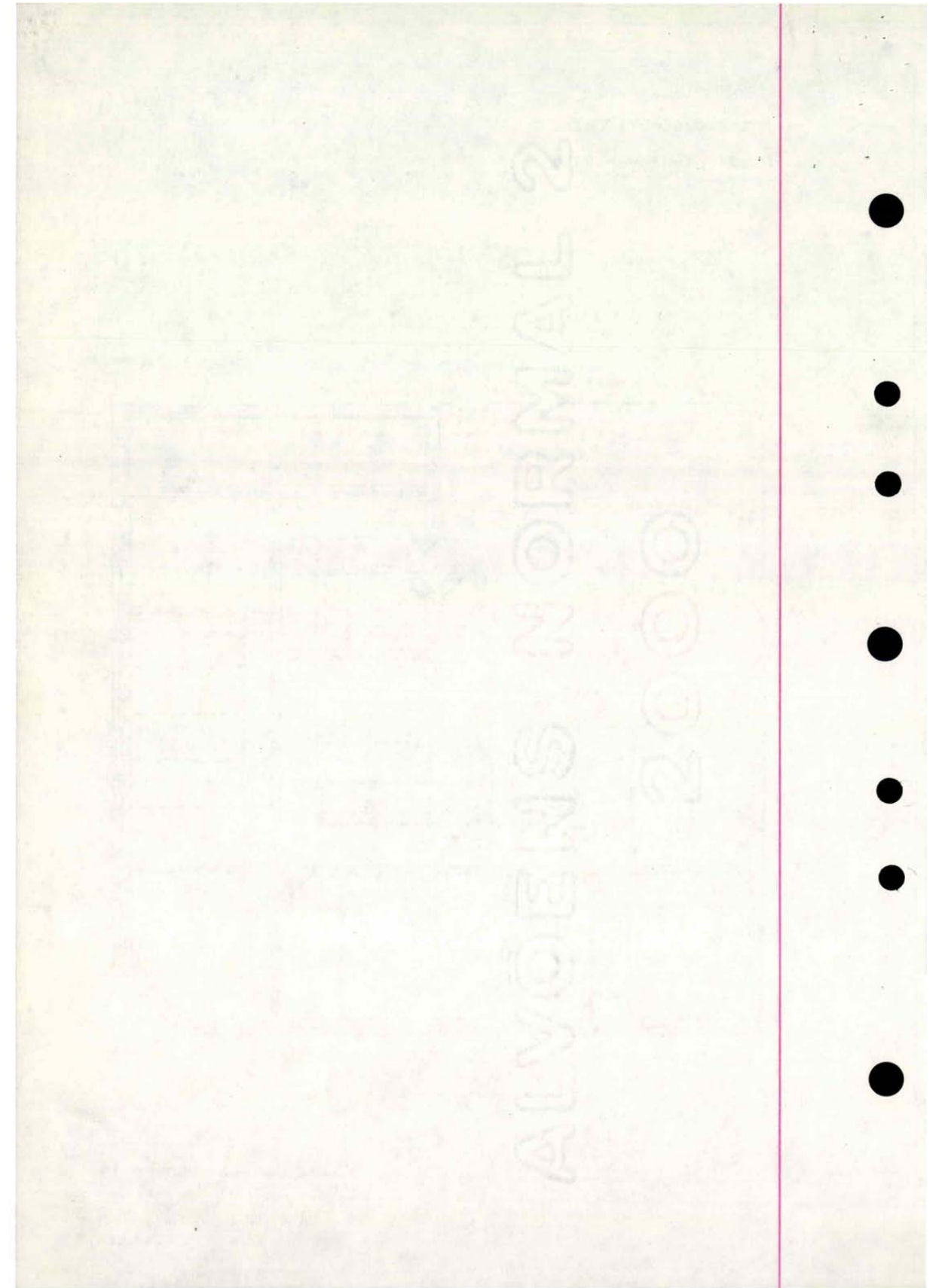


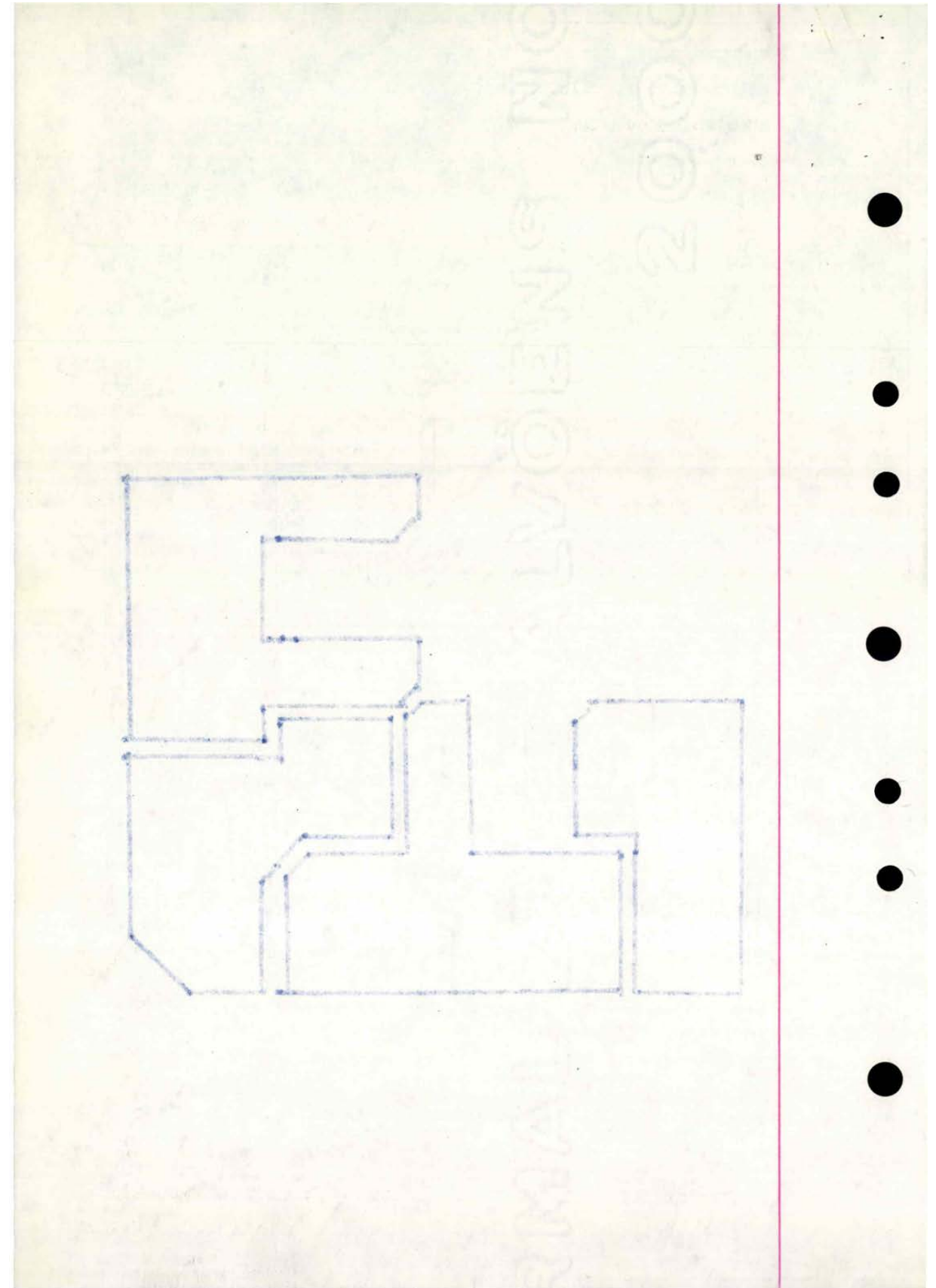
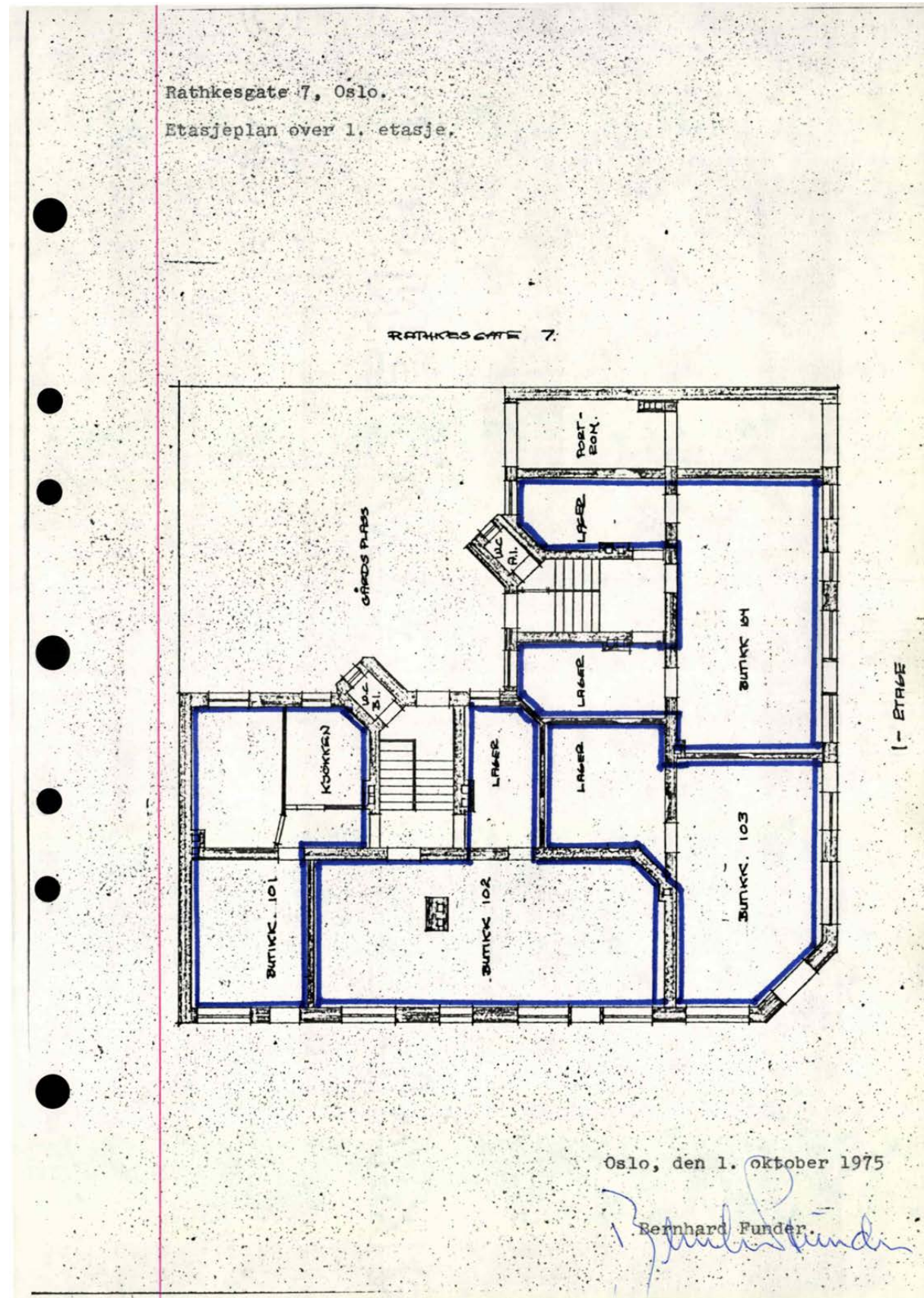
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over kjeller.



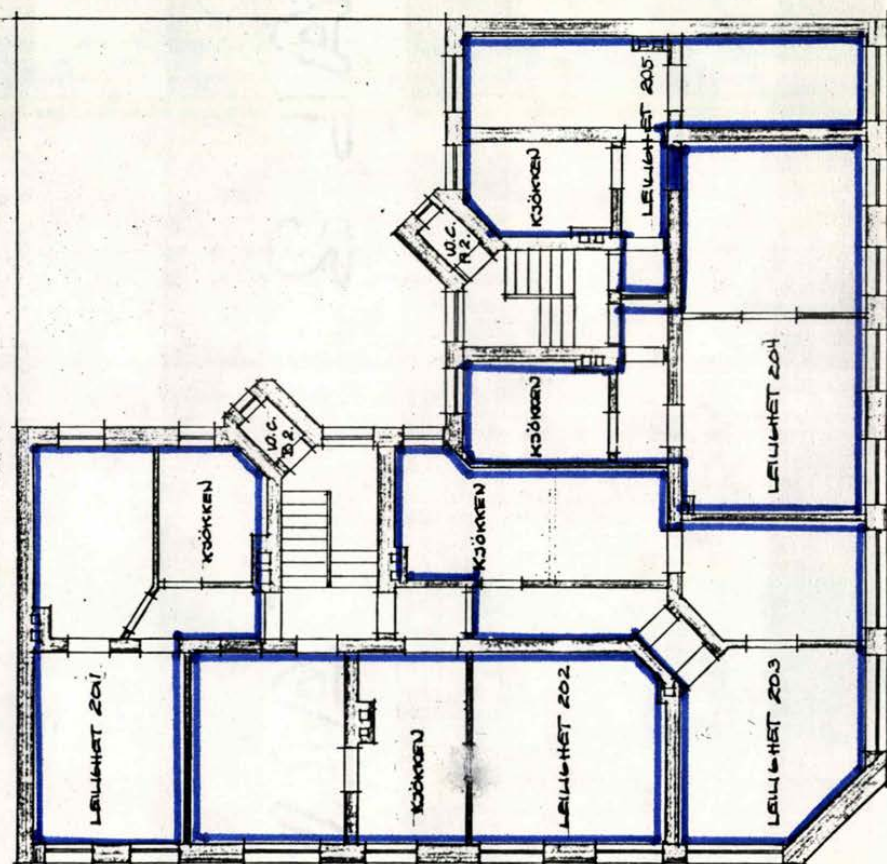
Oslo, den 1. oktober 1975.

Bernhard Funder.





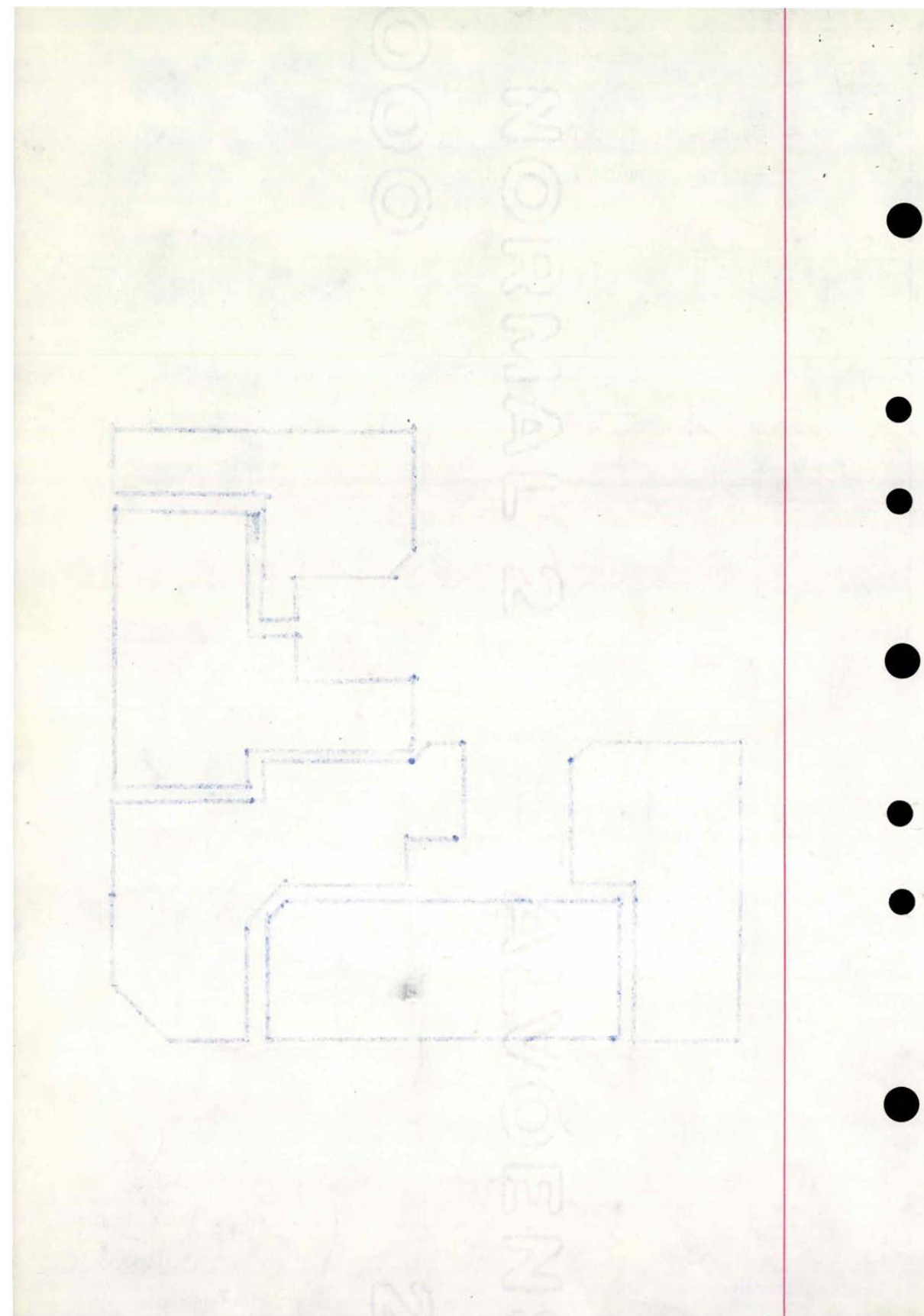
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over 2. etasje.

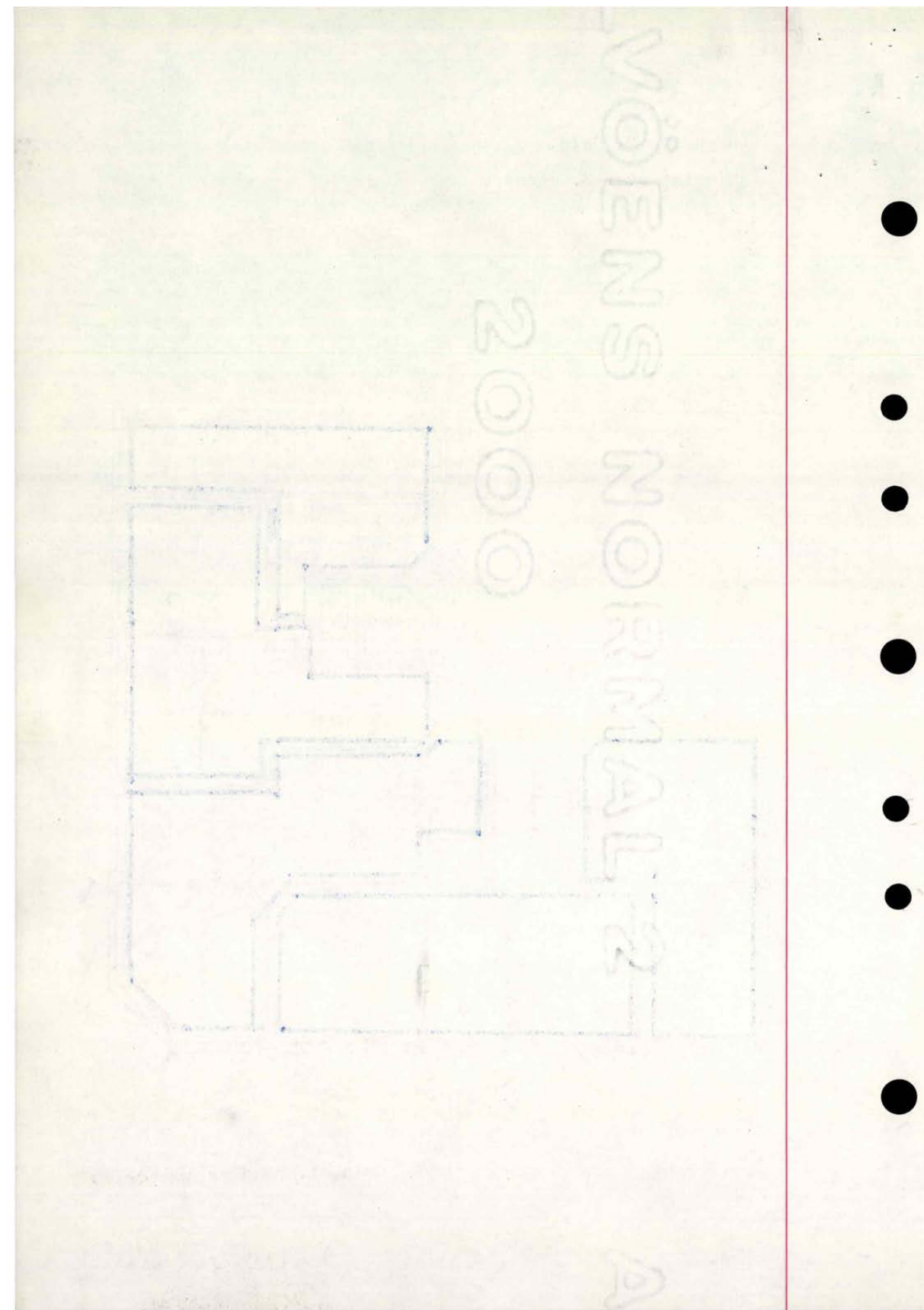
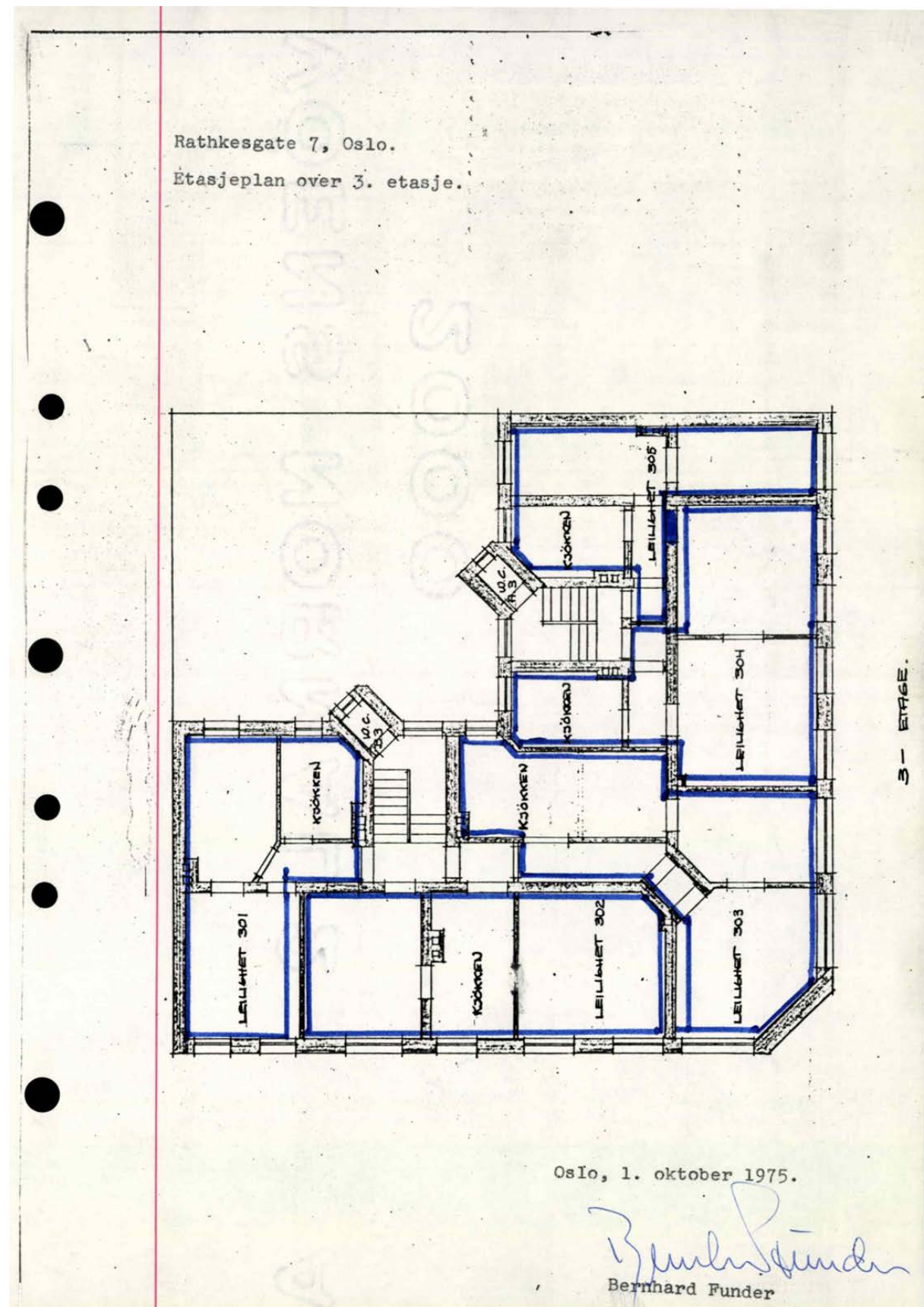


2. ETTAGE.

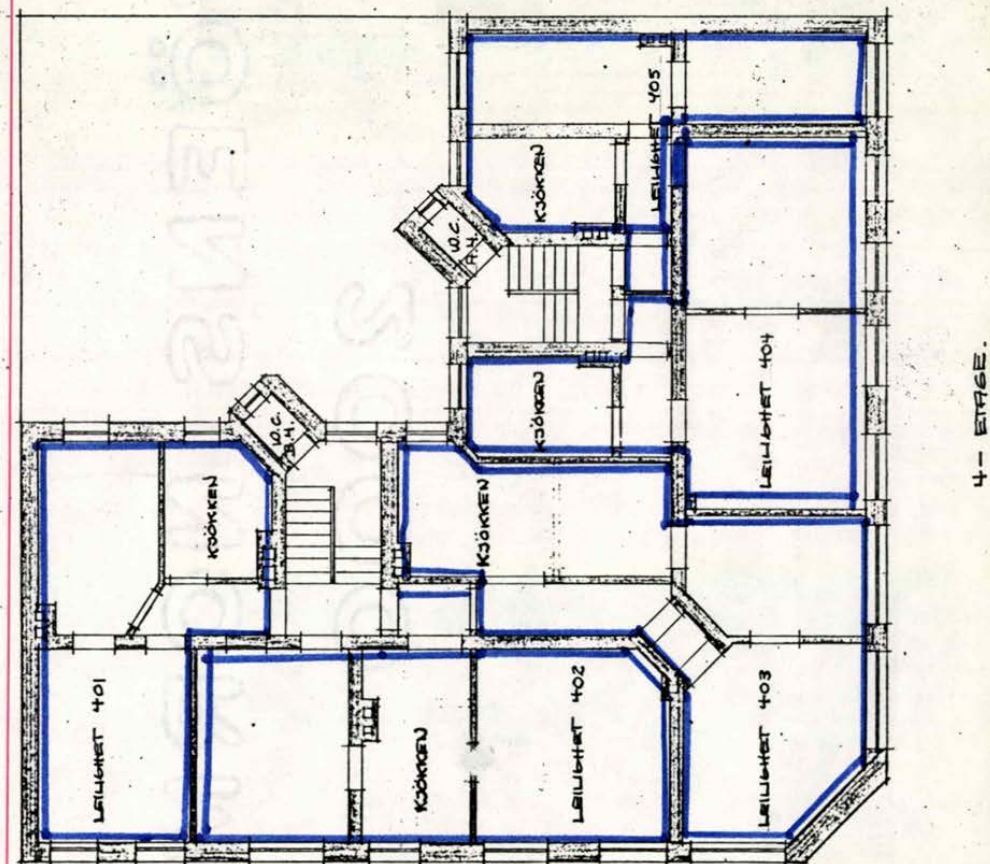
Oslo, den 1. oktober 1975

Bernhard Funder
Bernhard Funder





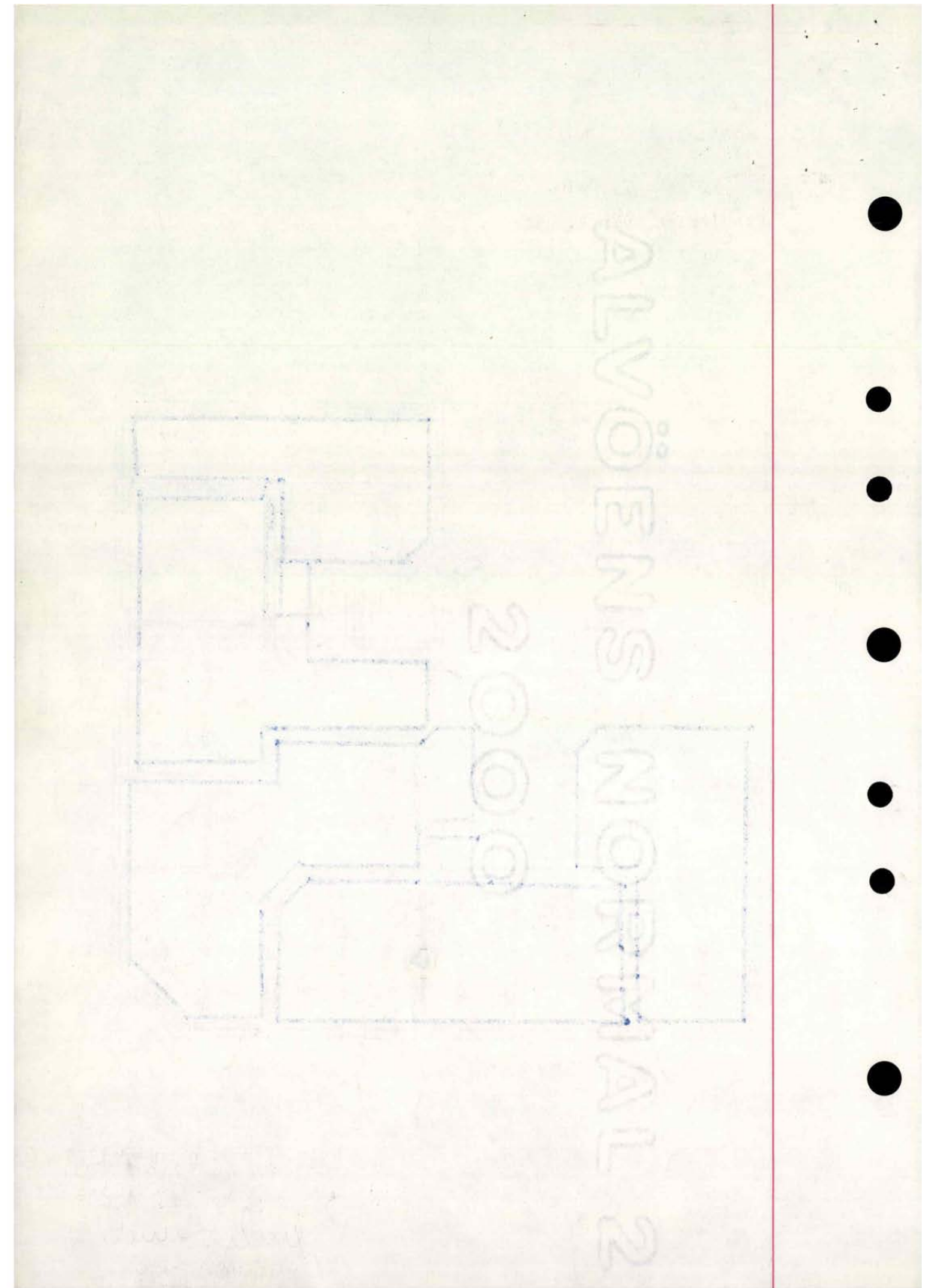
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over 4. etasje.



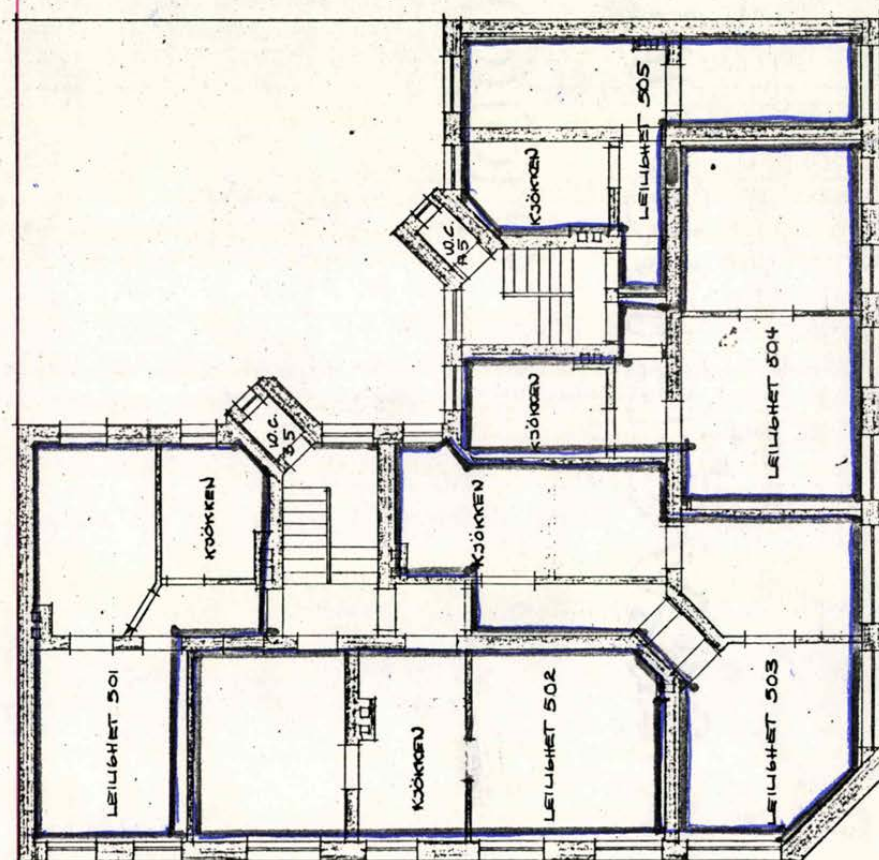
4- ETASJE.

Oslo, den 1. oktober 1975

Bernhard Funder
Bernhard Funder

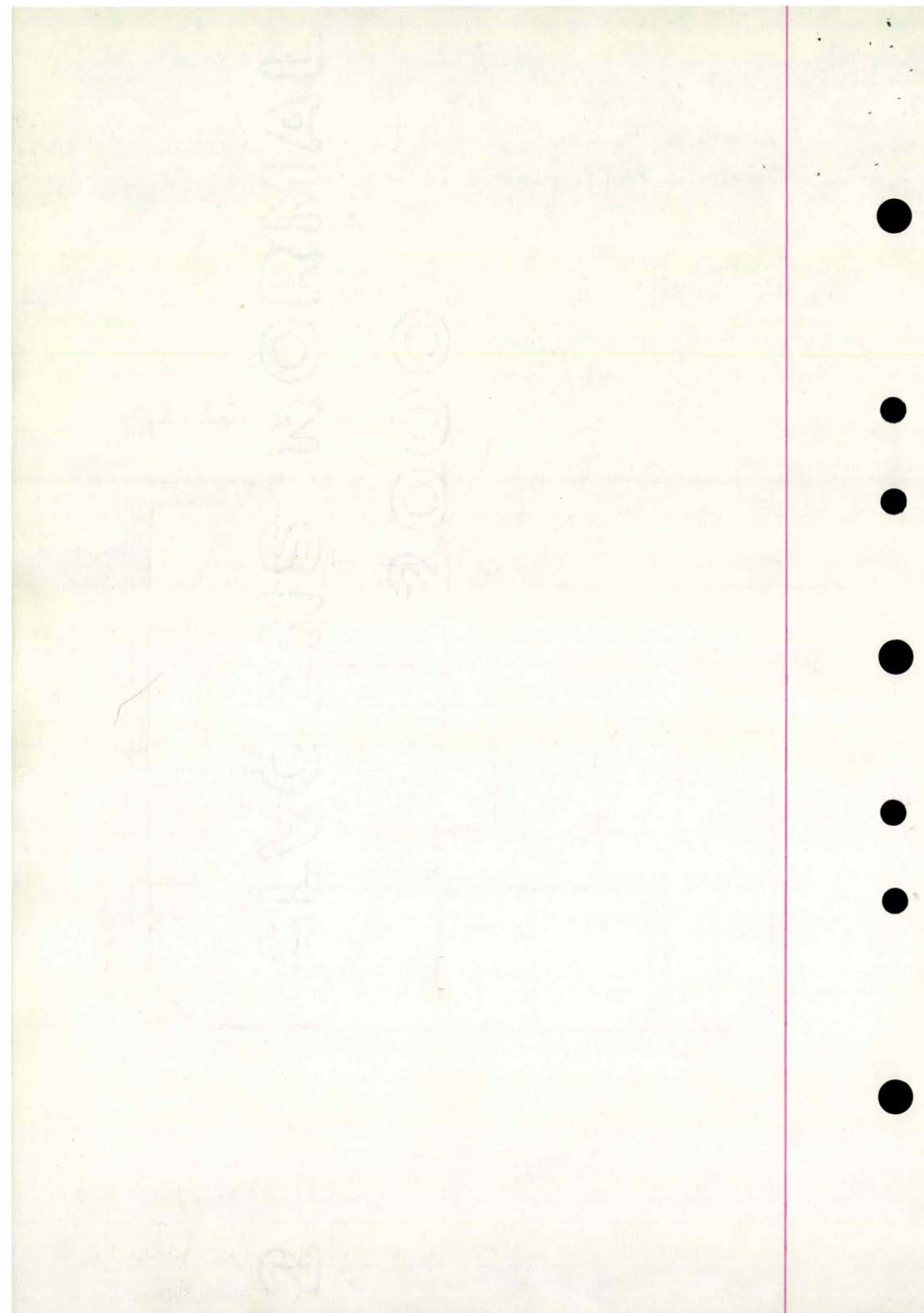


Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjesplan over 5. etasje.

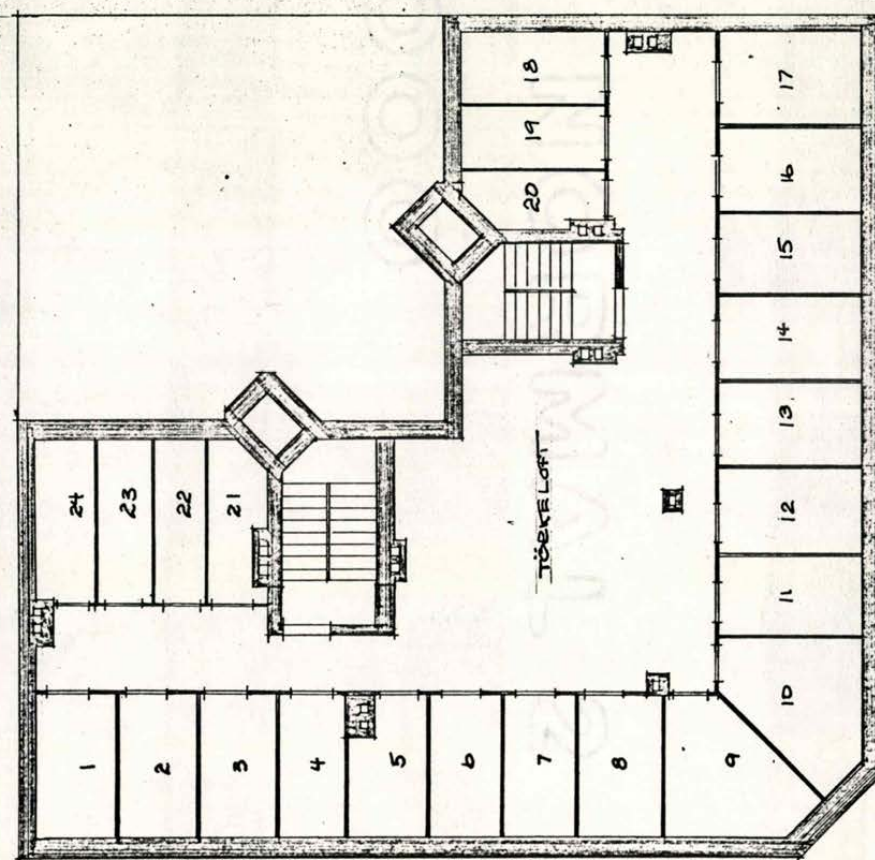


Oslo, den 1. oktober 1975.

Bernhard Funder
Bernhard Funder

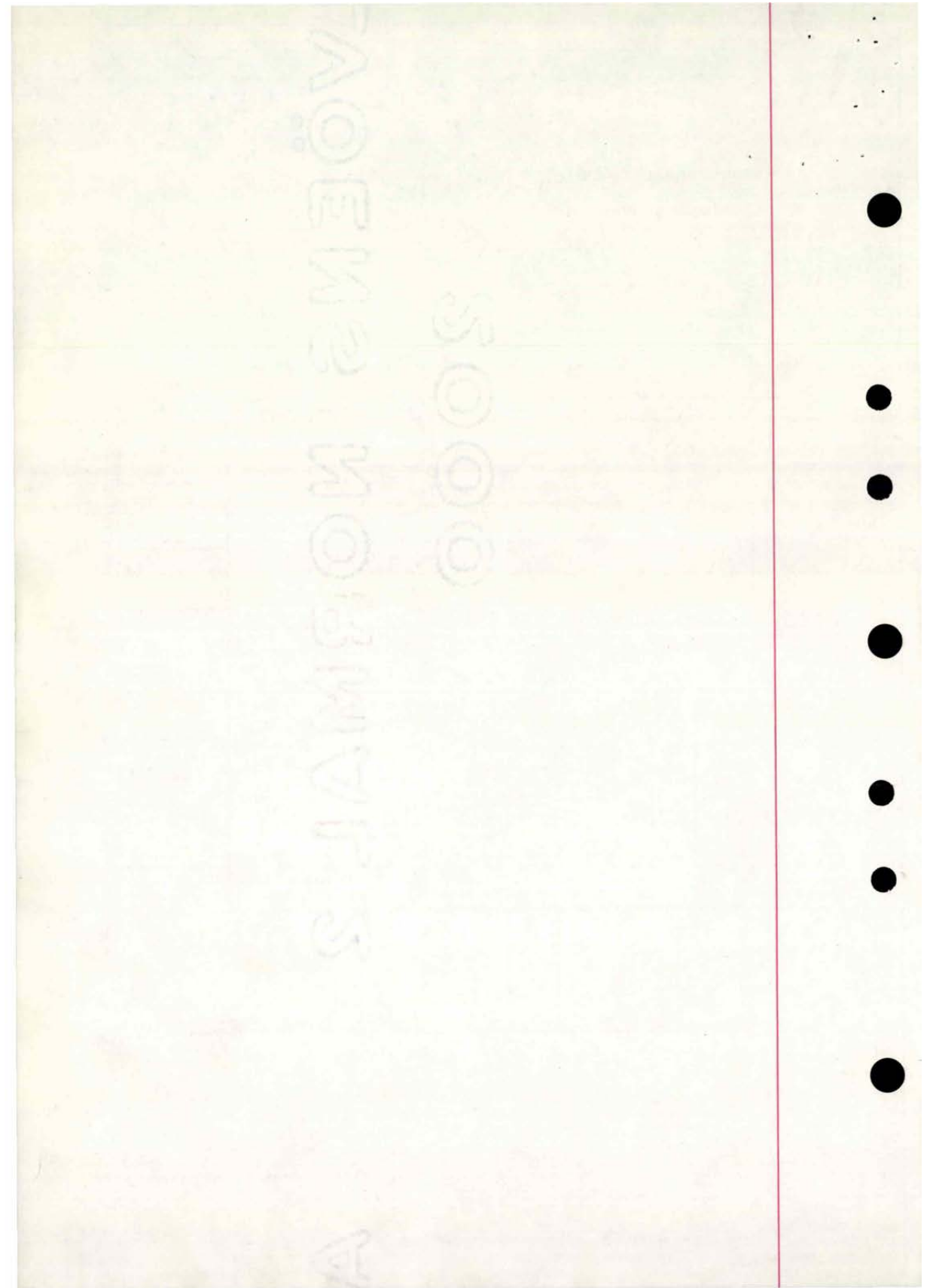


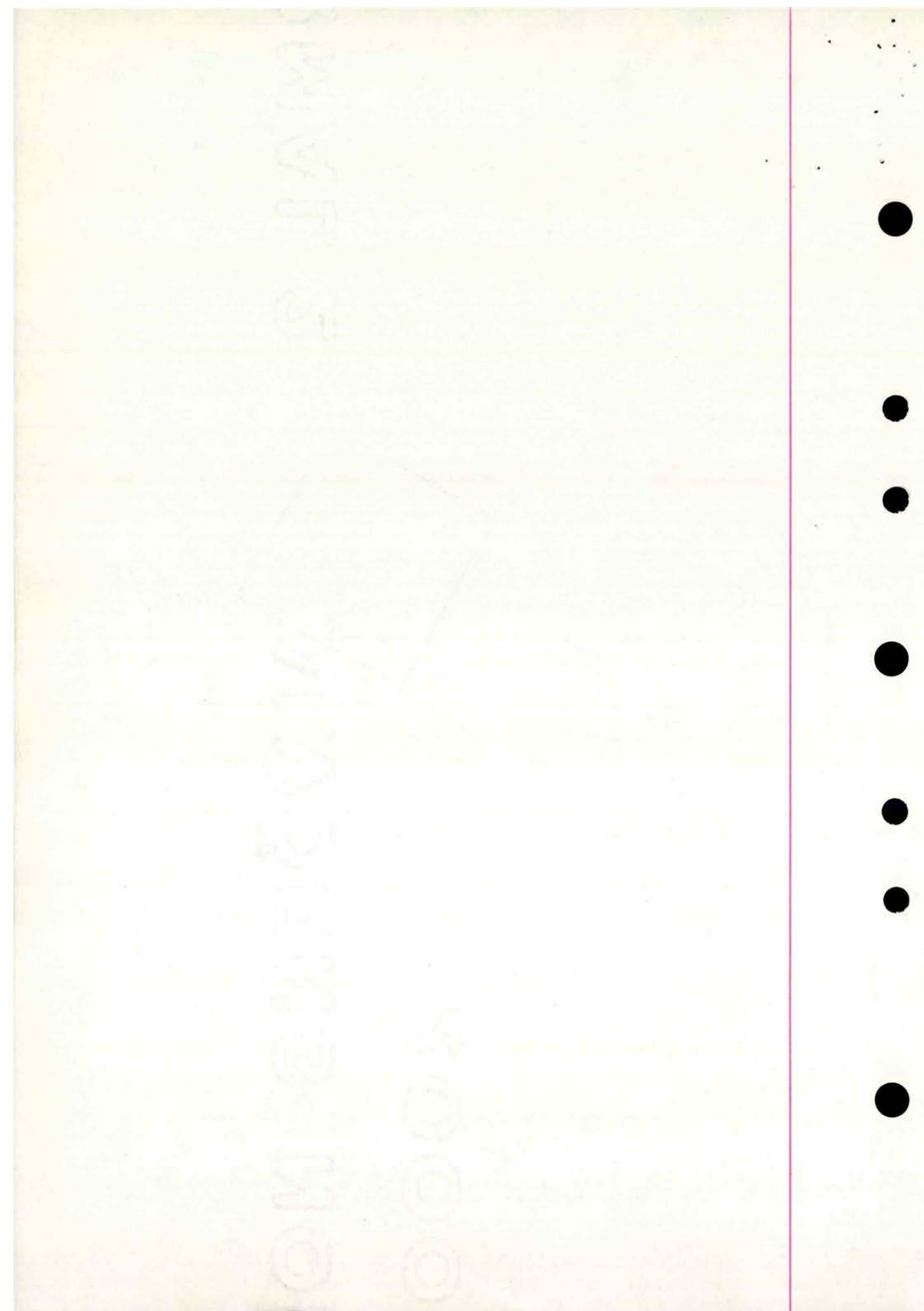
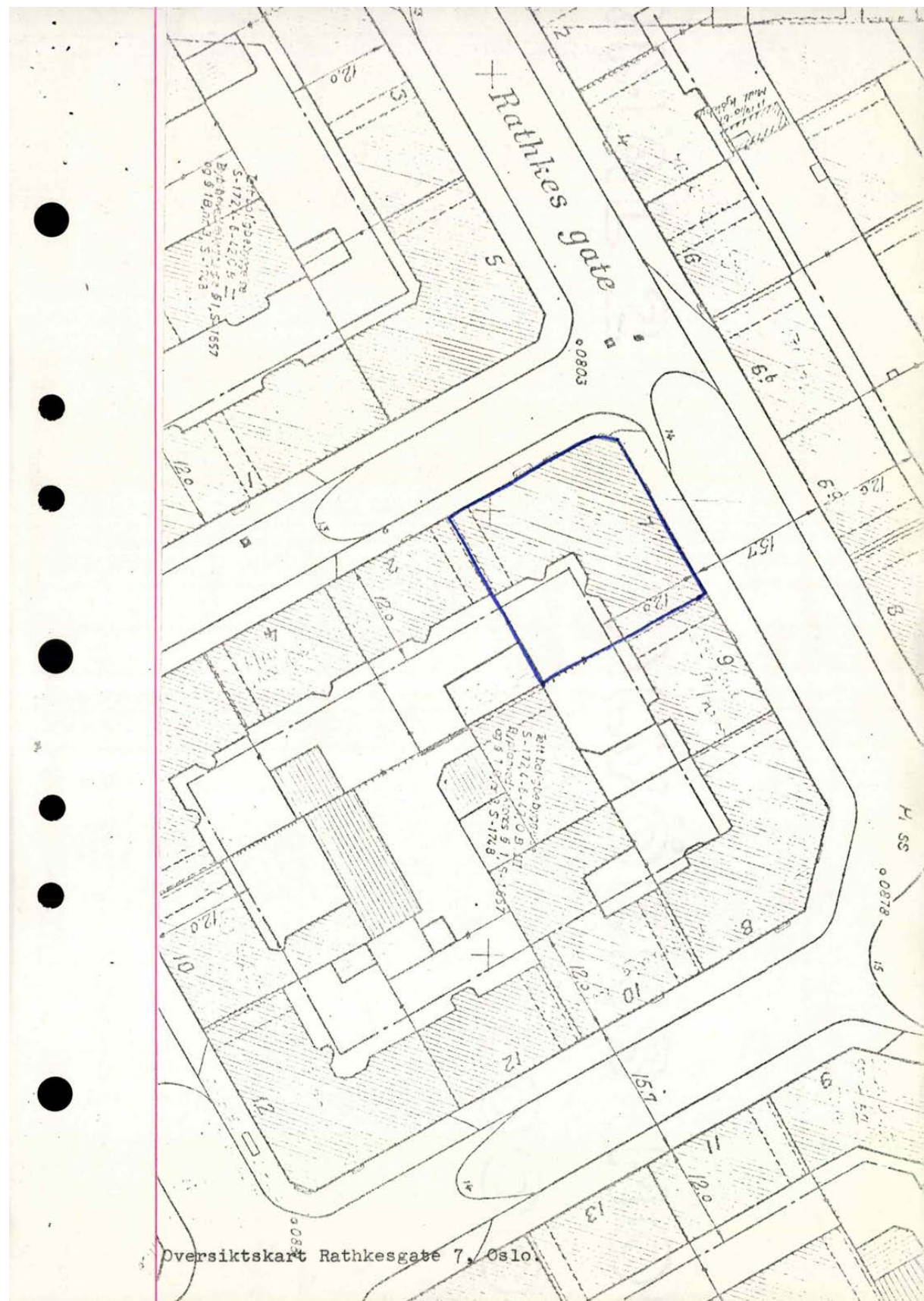
Rathkesgate 7, Oslo.
Etasjeplan over loft.



Oslo, den 1. oktober 1975.

Bernhard Funder





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. innev. 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

- Annuitetslån, 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 pantesikret 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

Annen formue:	35 731	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 219
		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 næringssekseksjoner 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 loddrekning.

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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 styret 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 forretningsføreren 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. Plik 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 bruksenheter 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 besluttes 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 forhåndsgodkjennelse 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 råde/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 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
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 forenklede 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 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. Eierene 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 gjennomforinger 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 sykkelstur 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 rensset. 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

Arsregnskap 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 innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. 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:	Annuïtet
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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 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	Solveig Nielsen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Sindre Ekre (sign.)	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

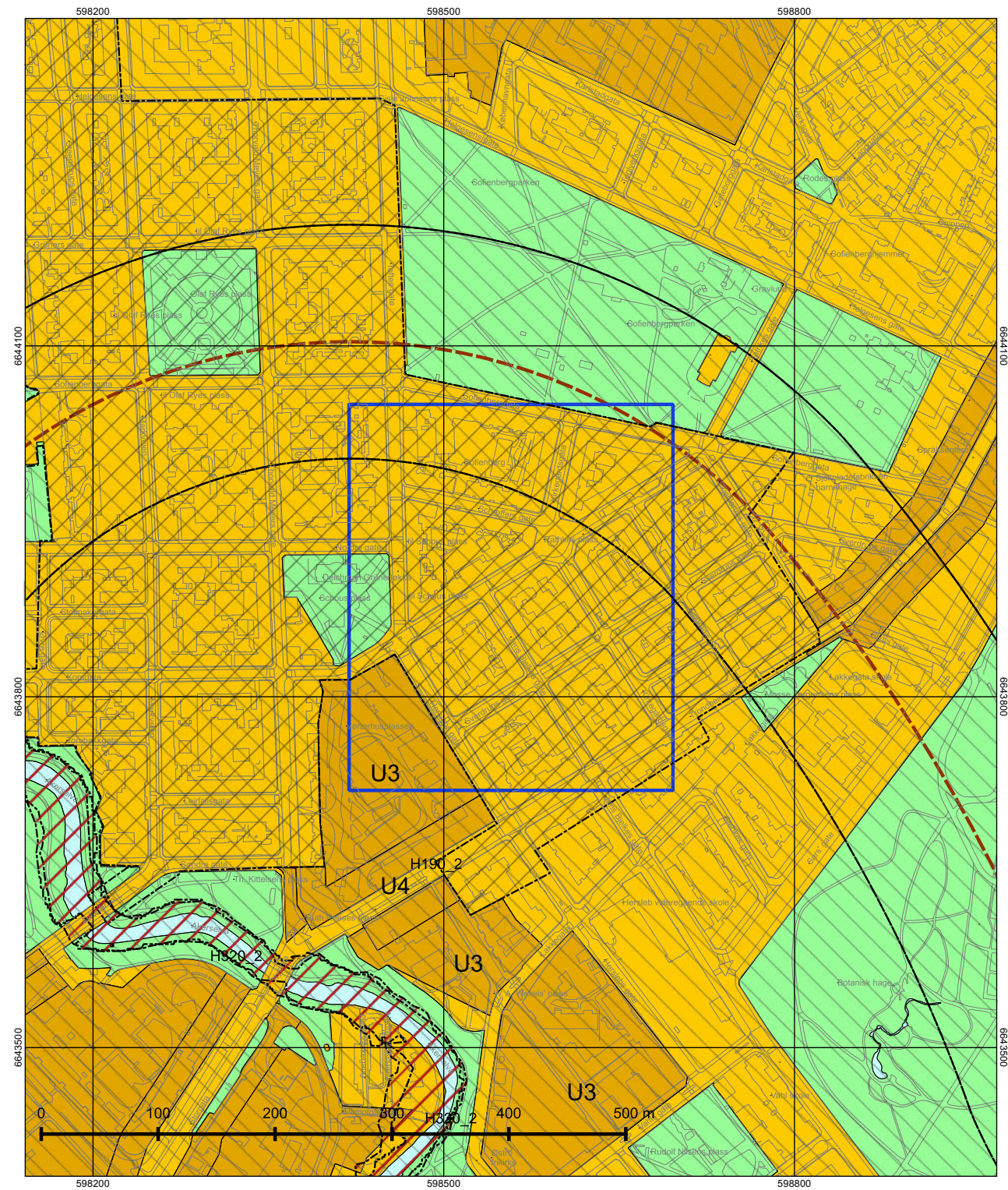
Kundesenteret





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo		Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.				
Dato: 23.06.2025		PlottID/Best.nr: 144880/ 86514567	Deres ref.: 63976/ MSEMERA152363FAKTURA	
Bruker: FME		Adresse: RATHKES GATE 7B	Kommentar:	
Målestokk 1:1000				
Ekvidistanse 1m				
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32				
Høydereferanser				
- Reguleringsplan: Se reg.best.				
- Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3		Gnr/Bnr: 228/275		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Dato: 23.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 144880/86514567 Deres ref.: 63976/	Kommuneplanen 2015–2030	
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262	
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan	
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.	
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.	
	Se tegnforklaring på eget ark.	

Tegnforklaring - kommuneplan

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



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, V1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V1310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 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 begrensninglinjen 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

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



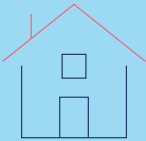
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

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

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING