


Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Rathkes gate 6, 0558 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 269, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22387-1290

Referansenummer: WV1234

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av pusset og malt mur
- flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår som modernisert og generelt godt vedlikeholdt, med oppgraderinger utført i 2023, herunder nytt kjøkken og bad. Boligen ligger i et bygg fra 1990 og har overflater, kjøkkeninnredning og våtrom av nyere dato. Det er benyttet moderne løsninger som rør-i-rør system, waterguard på kjøkken og oppgradert elektrisk anlegg med dokumenterte arbeider. Vinduer og balkongdør er fra 2024.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2). Innvendig er det målt høydeforskjeller i gulvene på mellom 15–30 mm, noe som er vanlig i eldre bygninger, men som overstiger standardens anbefalte toleranser. Videre er det registrert glipper mellom laminatskjøtene, som kan skyldes bevegelser eller fuktpåvirkning og kan medføre videre slitasje over tid.

Badet er pusset opp i 2023 og fremstår med flislagte overflater, plastsluk og synlig membran i klemringen. Det foreligger dokumentasjon på arbeidende.

Kjøkkenet fremstår moderne med IKEA-innredning fra 2023, integrerte hvitevarer og ventilator til friluft. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner som vannledninger, avløp og elektrisk anlegg fremstår i hovedsak oppgradert i forbindelse med renoveringen. Det er fremlagt samsvarserklæringer for store deler av det elektriske arbeidet, og det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved den forenklede kontrollen som inngår i rapporten.

Samlet sett fremstår boligen som en oppgradert og moderne leilighet med normal slitasje og enkelte registrerte avvik knyttet til ventilasjon og skjevheter, men uten alvorlige forhold eller TG3-avvik registrert ved befaringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

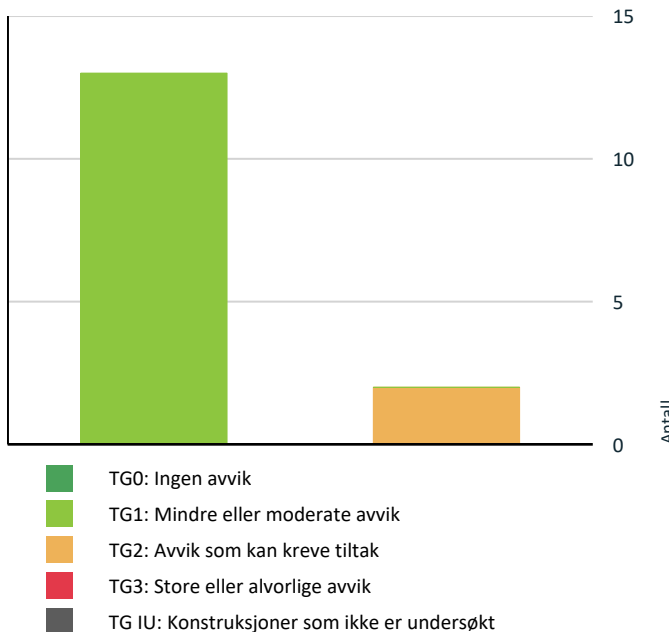
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

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

⚠ Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.

⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Tilbygg / modernisering

Modernisering Selger opplyser om:
2023:
- Pusset opp hele leiligheten inkludert nytt kjøkken og bad

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2024

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2024

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 4 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i

Tilstandsrapport

stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.



TG-2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong

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.

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.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmekabler på bad

Varmefolie under laminaten

Romhøyde:

Tilstandsrapport

Det er målt 2,37 meter i stuen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2023. Membran er lagt av selger og det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Slette, malte overflater

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

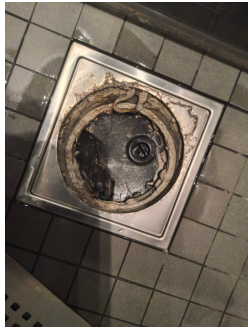
Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsrapport

Alder: Ifølge eier fra 2023
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.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk via vifte på kjøkkenet
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023
Produsent innredning: IKEA

Tilstandsrapport

Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

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

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: til friluft

Tilluft: Via ventil i yttervegg

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder: 2023

Plassering: Bak servantskapet på badet

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

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.

TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

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.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken

Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Tilstandsrapport

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i regi av selger. Dette innebærer:

El.installasjon i leilighet med utskifting vern i eksisterende el.sentral,eksisterende kursopplegg og ledningsnett.

Levert ny belysning som downlight i bad.

Ledstrip bad,stue,gang og i glasshyller kjøkken .

Skiftet stikkontakter,brytere og termostater.

Varmefolie installert i soverom,stue,kjøkken og gang.

Varmekabel installert i bad.

Nek 2022 norm gjelder for ny installasjon og FEA 63 hjelder for eksisterende installasjon.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

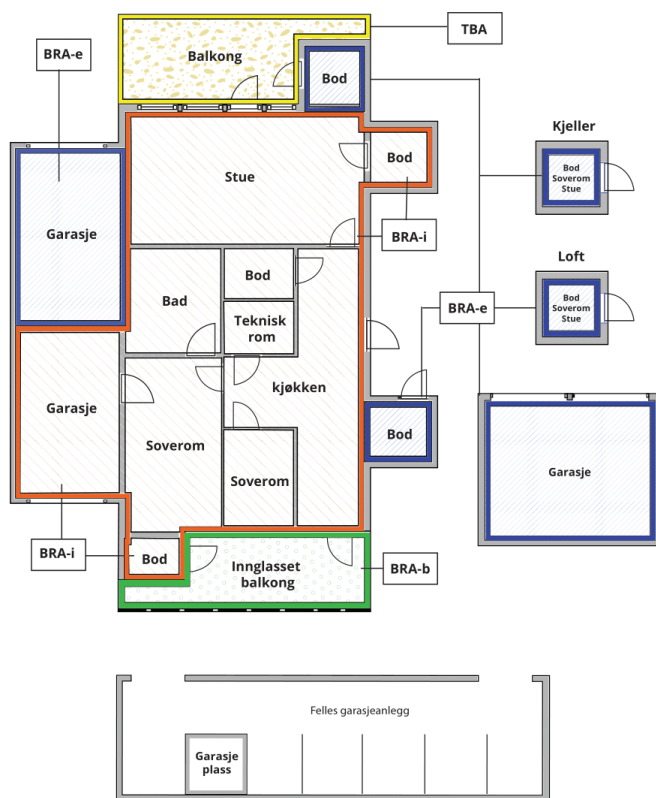
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	46			46	4
Loft		5		5	
SUM	46	5			4
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Gulvarealet er målt til ca 9,4 kvm

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.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Martine Kjos Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	269		45	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rathkes gate 6

Hjemmelshaver

Bråthen Martine Kjos

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
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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 rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

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

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. 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.

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.

PERSONVERN



Adresse

Rathkes gate 6, 0558 OSLO

Dato for energimerking

27.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-303088

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81094349

Gårdsnummer

228

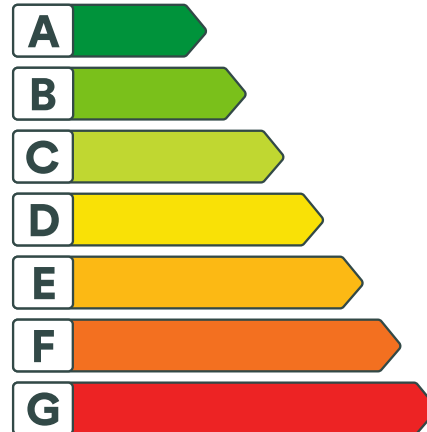
Bruksnummer

269

Seksjonsnummer

45

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1990

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

188,39 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

188,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 666 kWh



Rathkes gate 6, 0558 OSLO



Detaljering

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



Rathkes gate 6, 0558 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 8: 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 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260106 .

Vår ref.: 7074-1-45

Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Rathkesgate 3 Og 6
Organisasjonsnr: 971280123
Seksjonseier: Bråthen, Martine Kjos
Medeier:
Leilighetsnummer: 45
Adresse: Rathkes Gate 6, 0558 OSLO
Seksjonsnummer: 45
Gnr. 228
Bnr. 269

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6602882.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideel andel gnr: 228, bnr 269, snr 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr 228, bnr 269 snr 63 Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked. Plassene er nummererte og selger må selv anviser rett plass til kjøper, da forretningsførerens nummer kan avvike fra nummereringen i garasjeanlegget. Dersom garasjen ikke skal følge seksjon til ny eier må forretningsfører orienteres. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208132067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 790 607,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 956,16,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	3 370,16	
	586,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	63,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 657,-
Annen formue:	12 333,-
Gjeld:	110 507,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208132067
Restsaldo:	110 020,67
Kapitalkostnader:	730,19
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110 020,67,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Kvalvågnes, e-post: rathkesgt3og6@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 3 og 6

Endret på ordinært seksjonseiermøte 27.04.2017,

23.04.18 og 08.05.2025 i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr. 65

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Rathkes Gate 3 og 6. Sameiet består av 62 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner av eiendom gnr. 228 bnr. 269 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjær.

1-2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles areal
- Ivareta andre saker av felles interesse jfr. Paragraf 9

1-3 Sameierbrøk

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering minst 14 – fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten sakelig grunn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Årsmøtet

3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret inkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte og høyst 20 – tjue dagers varsel, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Årsmøtet holdes 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. For at forslag som nevnt i pkt 3-8 tredje skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

3-2 Ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøtet med minst 3 – tre og høyst 20 – tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

3-4 Saker årsmøtet skal behandle

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning
3. Valg av styre med vararepresentanter
4. Behandle vederlag til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

3-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3-6 Stemmerett

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

3-7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierene.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen, protokollvitne og protokollfører, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer til og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.
2. Endring av vedtektene
3. Salg eller feste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4. Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
6. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd. Det kreves også at de berørte samtykker jf. Eierseksjonslovens §33 tredje ledd.

3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

4. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemningen om rettshandel ovenfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlige eller økonomiske særinteresser

5. Styret

5.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 1 – ett år. Styremedlem tjenestegjør i 2 – to år. Varamedlemmer tjenestegjør i 2 – to år

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

5-2 Styrets myndighet, oppgaver og representasjonsadgang

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

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 skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor, valg på årsmøtet.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

5-4 Styremøte

Der innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 – to styremedlemmer forlanger det.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styreprerentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i fravær, valgt møteleder

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

5-4 Inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6. Garasje/parkering

6-1 Generelt

Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideel andel gnr: 228, bnr 269, snr 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr 228, bnr 269 snr 63 Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked.

Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel begrensninger i tilgjengelig strømkapasitet inn til sameiet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 Plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og ventilasjonshette på kjøkkenet

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) alle innvendige installasjoner og påkoblinger som har betydning for funksjonen til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører.

7-3 Husordensregler

Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som mislighold iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

8. Felleskostnader

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved for sen betaling ilegges renter og gebyrer.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

9. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 20 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelssesum. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

10-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 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.

10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

11. Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. Om bruk og endring av sameiets felles elektriske anlegg.

- a) Enhver endring av sameiets elektriske installasjoner skal godkjennes av styret
- b) Kun etter avtale med styret kan bruken av det elektriske anlegg og strømuttak i sameiets fellesområder, inkludert i garasjeanleggene, gå utover et normalt forbruk av strøm eller de funksjoner som installasjonen er tiltenkt brukt til.
- c) Elbiler må ikke lades i eksisterende stikkontakter i garasjen uten tillatelse fra styret.
- d) Hvis det inngås en avtale om at en bruker kan ta ut ett betydelig høyere strømforbruk enn normalt forbruk tilsier, eller det andre tilsvarende brukere i sameiet har, skal avtalen angi hvordan brukeren skal gi sameiet en kompensasjon for de ekstra kostnader som dette forbruket belaster sameiet.

13. Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent installering og kameraovervåkning av sameiets felles garasjeanlegg. Formålet er å forebygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk. Opptakene kan ikke brukes til å overvåke forsøpling, generell trafikk, brudd på husordensregler og lignende.

Overvåkingen skal skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.

14. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSHOLDNINGSREGELER SAMEIET RATHKES GATE 3 & 6

1. INNLEDNING

Husholdningsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder for en hver tid.

2. OVERDRAGELSE FREMLEIE AV LEILIGHETER

Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14. dagers varsel før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Utleier er ansvarlig ovenfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husholdningsregler.

3. BRUK AV LEILIGHETEN OG NÆRINGSSEKSJON

De enkelte eiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjonen eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking eller støyende arbeider må ikke finne sted etter kl 2100. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl 2300 – 0600. Ved selskapeligheter etter kl 2300 må ekstra hensyn tas til naboer. "Nabovarsel" skal gis.

Musikk – eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Kun elektrisk grill er tillatt på terrasser/balkonger.

Risting /banking av tepper/matter med videre fra vinduer/balkonger er ikke tillatt, heller ikke soping ut fra balkonger.

4. UTEAREALENE

Utgangsdører og garasjeporter skal normalt holdes låst hele døgnet.

Barn tillates ikke å leke i oppgangen eller i kjeller/garasje. Ballspill og lignende er til enhver tid forbudt på fellesområdet.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, kasser, bøtter og andre uvedkommende ting skal ikke oppbevares i trappeoppgangen. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger/kjeller/garasjer. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlattes i trappeoppgangene.

Uten sameiestyrets skriftelige samtykke er det forbudt å male på vinduer og vegger, sette opp markiser, skilter, plakater, oppslag, antenner m.v. samt foreta andre fasademessige endringer. Skriftlig samtykke kreves også for beplantning på fellearealene.

5. SØPPEL

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det legges i søppelcontainere.

Annet avfall enn husholdningsavfall, så som møbler, emballasje og lignende må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom.

6. SKILTING

Skilting på dørtelefonanlegget og postkassene skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar å fremskaffe korrekt navnskilt

7. BRUK AV FELLESROM

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfryser og lignende. Slike maskiner plasseres egne boder må heller ikke tilkobles det felles el-opplegg og vil bli frakoblet uten varsel. Fellesrommene skal heller ikke ellers benyttes til andre formål enn forutsatt.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7074

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:30, Grünerløkka skole, undervisningsrom 131. Adresse: Toftes gate 44, 0556 Oslo .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Avhending av el-artikler og møbler
9. Oppgradering ytterdør R3
10. Utbedring av uteområde/hage i Rathkes gate 6
11. Etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6
12. Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3
13. Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6
14. Endring i husordensreglene om særlig støyende arbeider
15. Endring i vedtektene om garasje/parkering

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Årsmøtet velger Ulf Karlstad som møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf Karlstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7074 Sameiet Rathkesgate 3 og 6 - Revisjonsberetning.pdf
 - 2. 7074 Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Tom Kvalvågnes velges som styreleder for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Kvalvågnes

Sak 8

Avhending av el-artikler og møbler

Forslag fremmet av:

Finn Hugo Westby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Container med ev lokk og tilhørende lås.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å etablere en ordning med containere ved dugnader vår og høst, forutsatt at kostnadene holdes på et rimelig nivå.

Forslag til vedtak

Plassere container til bruk av brukt innbo samt container for el-artikler to ganger i året ved dugnadsarbeid. Dette var en stor suksess og var med å skape et bånd og samhold mellom beboere i to gårder. Kostnader fordeles på eierseksjonene og styret står for bestilling og ev nødvendig oppsyn.

Sak 9

Oppgradering ytterdør R3

Forslag fremmet av:

Anne Karin Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgradering av ytterdør R3 har vært på agendaen flere ganger, og jeg ønsker at det for våren 2026 iverksettes.

Styrets innstilling

Styret vil legge frem et kostnadsoverslag for utskifting av døren på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Oppgradering av ytterdør R3

Sak 10

Utbedring av uteområde/hage i Rathkes gate 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om å utbedre uteområdet/hagen i Rathkes gate 6. Tiltakene omfatter oppgradering av beplantning, overflater og generelt vedlikehold av utearealet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det gis mandat til gjennomføring innenfor en fastsatt kostnadsramme.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utbedre uteområdet i Rathkes gate 6 innenfor en kostnadsramme på inntil kr 400 000 inkl. mva.

Sak 11

Etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det fremmes forslag om å bygge om fellesrom i kjeller i Rathkes gate 6 til boder for utleie til beboere som ønsker ekstra bodplass. Det antas at det kan etableres 5 boder på ca. 4–6 m² hver. Leiepris fastsettes av styret ut fra etterspørsel. Før eventuell gjennomføring må det avklares om tiltaket innebærer bruksendring og om det er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at tiltaket kun gjennomføres dersom nødvendige avklaringer viser at dette er mulig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6. Endelig gjennomføring legges frem for nytt vedtak.

Sak 12

Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om etablering av ladestruktur for elbiler for parkeringsanlegget i Rathkes gate 3. Forutsetningen er at kostnadene til etablering bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Det opplyses også om at sameiet er i prosess med etterfakturering av kostnader for lading uten avtale i garasjene.

Saken behandles i to trinn:

Trinn 1: Eierne av parkeringsseksjonene stemmer over etablering og kostnadsfordeling.

Trinn 2: Dersom vedtatt, godkjenner årsmøtet tiltaket.

Alle kostnader til etablering, drift og vedlikehold bæres av eierne av parkeringsseksjonene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken behandles i to trinn som beskrevet ovenfor.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3
- Mot Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 3 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene.
2. Dersom trinn 1 vedtas, godkjenner årsmøtet etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 3.

Sak 13

Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om etablering av ladestruktur for elbiler for parkeringsanlegget i Rathkes gate 6. Forutsetningen er at kostnadene til etablering bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Det opplyses også om at sameiet er i prosess med etterfakturering av kostnader for lading uten avtale i garasjene.

Saken behandles i to trinn:

1. Eierne av parkeringsseksjonene stemmer over om de ønsker etablering av ladestruktur og å bære kostnadene.
2. Dersom dette vedtas, stemmer alle seksjonseiere i sameiet over om tiltaket skal gjennomføres.

Kostnader til etablering, drift og vedlikehold bæres av eierne av parkeringsseksjonene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken behandles i to trinn som beskrevet ovenfor.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6
- Mot Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 6 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene.
2. Dersom trinn 1 vedtas, godkjenner årsmøtet etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 6.

Sak 14

Endring i husordensreglene om særlig støyende arbeider

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om å ta inn bestemmelser i husordensreglene om særlig støyende arbeider ved oppussing og lignende. Formålet er å skape tydeligere rammer for arbeid som kan være til ulempe for øvrige beboere.

Følgende tekst foreslås tatt inn i husordensreglene under punkt 3 Bruk av leiligheten og næringsseksjon:

«De enkelte eiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjonen eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl. 23:00–06:00, og hamring, banking eller annet støyende arbeid må ikke finne sted etter kl. 21:00.

Særlig støyende arbeider ved oppussing av leiligheter skal varsles gjennom nabovarsel på Vibbo og skal gjennomføres innenfor normal arbeidstid mandag til fredag.

Ved selskapeligheter etter kl. 23:00 skal det også gis nabovarsel på Vibbo.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler at bestemmelsen tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å ta inn foreslått bestemmelse om særlig støyende arbeider i husordensreglene.

Sak 15

Endring i vedtektene om garasje/parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det fremmes forslag om å presisere vedtektene om garasje og parkering. Bakgrunnen er behov for tydeligere regler om eierskap og bruk av garasjeplassene.

Følgende tekst foreslås tatt inn i vedtektene under punkt 6 Garasje/parkering:

6-1 Generelt

Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideell andel gnr. 228, bnr. 269, snr. 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr. 228, bnr. 269, snr. 63 for de med garasje i Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked. Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-2 Bruk av seksjonen

Det er kun biler som skal stå i garasjene. Oppbevaring av bildekk, takbokser eller annet på egen garasjeplass og ellers i garasjen er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene oppdateres i tråd med forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innarbeide foreslåtte bestemmelser om garasje og parkering i vedtektene.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets arbeid med rutiner: Godkjenning av faktura. Oppfølging av leverandører/avtaler.

Oppfølging av nøkkelbestillinger, fjernkontroller, navnelapper, problemer med garasjeporter og heiser.

Vaktmestertjenester er nå samlet hos Rask og Ryddig AS .

De har også overtatt snørydding og klipping av plen, samt bistår etter behov ved rydding og borttransport av hensatte ting i fellesområder.

Der er bestilt kontroll av elektrisk fellesanlegg.

Styrets arbeid/kommunikasjon har i hovedsak pågått via mail og tlf - men det er gjennomført følgende 5 styremøter:

15. Mai 2025

10. September 2025

14. Oktober 2025

09. Desember 2025

05. Mars 2026 Budsjettmøte.

Lekkasjer i R3 og R6:

Lekkasje i tak bad 4.etg R3 så ut til å stoppe etter at vi tettet gavlen over, men etter det har vært noe svetteing i fuger mellom betongelementer. Problemet er så lite at man har problemer med å finne årsaken. Følger dette.

Det oppsto en lekkasje i R6 5.etg hvor en dårlig utført kobling på rehabilitert bad førte til lekkasjer også i 3 og 4. etasje. Skal nå være utbedret.

Forebyggende lekkasjer i rør:

De vi ser nå problemer i trykksatte rør. Anlegget er nå 35 år. Man må vurdere om det er muligheter for å gjøre noe forebyggende ifht dette problemet.

Ved rehabilitering av bad er det viktig at man søker å bytte ut fordelingsnett fra stigeledning slik at fremtidige problemer unngås.

Det er svært viktig at man bruker fagfolk med utførende ansvar til rør, membraner og el-installasjoner.

Fest-støy:

Det har vært noen utfordringer med feststøy i begge gårdene. I R3 gikk det så langt at Styret måtte ta et møte med de involverte. Det ser ut til at dette har roet seg.

Rot i fellesarealer:

det er tiltagende problemer med møbler etc som hensettes ved flytting, spesielt i R6 hvor kjellerrom nå er fylt til randen av hensatte gjenstander. Vi bruker vaktmester til å fjerne dette og kommer til å skifte låsen slik at styret får kontroll til atkomsten til dette rommet.

Det kreves stadig opprydning i søppelrom.

Avtrekksvifte R3 skiftet.

Avtrekksvifta stoppet og måtte skiftes ut. Det ble samtidig tatt en gjennomgang av undertrykket vifta skaper og dette ble justert noe ned.

Man justerte også vifta på R6 ned noe før jul, da suget kjønes kraftig spesielt om vinteren med kald luft inn.

Leilighetsdører R3 og 6:

I mellomgangen på R6 oppstår det trykk når døra inn lukkes automatisk. Dette er branndør som også skal være røktett , så med pakning gir dette et lufttrykk når den slår igjen. Da inngangsdøra til leilighetene slår inn så skaper dette lufttrykket en liten plystrelyd hver gang automat-døra slår igjen. Man vil vurdere å lage en ventil i vegggen automat-døra står i for å avhjelpe dette, men ref. brannskille.

Inngangsdører R3 og 6:

Ny dør er satt inn i R6. Det er forslag om ny dør i R3 dette tas på årsmøtet.

Det vil uansett bli montert automatisk åpning i R3 pga behov ifht bevegelseshemmede.

Resten oppussing inngangsparti r6 er under bestilling.

Økonomi:

Styret har inngått avtale om norgespris for Sameiets felles strømforbruk og dette fører til nedgang i kostnaden ved strøm.

Styret har inngått avtale om å etablere fibernett fra Telia og fått avtale som er rimeligere enn tidligere. Fort at Telia tar kostnadene ved installasjon av fiber har man bundet seg til en 5 års avtale om dette.

Styret har forsøkt å presse ned renta , men i dagens renteklima har man ikke fått positiv respons på dette.

Styret følger opp økonomien fortløpende og vil søke å unngå ytterligere låneopptak.

Årlig indeksregulering av kan bli aktuelt for å holde en bra likviditet, da man fortsatt har noen behov for oppgraderinger ref. uteområdet på R6 og inngangspartier.

El-bil lading:

Man vil legge fram forslag til vedtak på Årsmøtet, og etterpå kan man gå videre med bestilling av antall ladere og kontraktsinngåelse.



Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Rathkesgate 3 og 6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne



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

Oslo, 12. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
ORG.NR. 971280123, KLIENTNR. 7074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 218 600	3 142 650	3 143 000	3 426 000
Andre inntekter		0	-10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 218 600	3 132 650	3 143 000	3 426 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-8 750	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-130 380	-124 423	-129 000	-134 805
Konsulenthonorar		-46 181	-307 258	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-353 225	-5 306 295	-203 000	-400 640
Forsikringer		-416 991	-366 652	-412 000	-461 440
Kommunale avgifter	7	-745 859	-696 464	-766 000	-805 435
Energi/fyring	8	-271 442	-258 325	-350 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-392 880	-368 218	-338 000	-429 000
Andre driftskostnader	9	-259 842	-247 350	-249 600	-252 768
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 854 749	-7 911 934	-2 692 600	-2 929 298
DRIFTSRESULTAT		363 851	-4 779 284	450 400	496 702
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 450	5 527	0	0
Finanskostnader	11	-542 204	-384 909	-726 000	-550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-537 755	-379 382	-726 000	-550 000
ÅRSRESULTAT		-173 904	-5 158 666	-275 600	-53 298
Overføringer:					
Udekket tap:		-173 904	-5 158 666		

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
ORG.NR. 971280123, KLIENTNR. 7074

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 280	932
Forskuddsbetalte kostnader		110 603	94 448
Driftskonto OBOS-banken		747 788	38 039
Sparekonto OBOS-banken		7 813	234
SUM OMLØPSMIDLER		944 484	133 653
SUM EIENDELER		944 485	133 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 965 736	-6 791 832
SUM EGENKAPITAL		-6 965 736	-6 791 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 825 011	6 417 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 825 011	6 417 974
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 172	17 209
Leverandørgjeld		52 117	487 800
Påløpte renter		2 851	2 503
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 210	507 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 485	133 654
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026
 Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6

Tom Kvalvågnes

Sally Christina Slette Brooks

Thomas Scott-Fjære

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	4 800
Felleskostnader	2 780 592
Garasje	103 554
Kabel-tv	329 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 218 600

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	-9 750

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 421
Drift/vedlikehold VVS	-30 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 847
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 032
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 507
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 370
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-114 753
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-353 225

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-446 773
Renovasjonsgebyr	-299 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-745 859

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-271 442
SUM ENERGI / FYRING	-271 442

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-90 515
Renhold ved firmaer	-136 926
Gressklipping	-13 438
Andre driftskostnader	-14 219
Andre kontorkostnader	-1 499
Bank- og kortgebyr	-3 246
Øreavrundning	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 842

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 957
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
Andre renteinntekter	1 379
SUM FINANSINNTEKTER	4 450

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-542 065
Renter på leverandørgjeld		-139
SUM FINANSKOSTNADER		-542 204

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Overvåkningskamera		
Tilgang 2018	66 450	
Avskrevet tidligere	-66 449	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 000 000	
Opprinnelig 2024	-4 500 000	
Opprinnelig 2025	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	82 026	
Nedbetalt i år	92 963	
		-7 825 011
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 825 011

NOTE 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger		-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-70

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26

Selskapsnummer: 7074 Selskapsnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Organisasjonsnummer: 971280123

Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:30, Grünerløkka skole, undervisningsrom 131. Adresse: Toftes gate 44, 0556 Oslo .

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Årsmøtet velger Ulf Karlstad som møteleder.

Forslag til vedtak:

Ulf B. Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Borgar Hestad er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Tom Kvalvågnes velges som styreleder for 1 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kvalvågnes

Følgende stilte til valg:

Tom Kvalvågnes

8. Avhending av el-artikler og møbler

Fremmet av: Finn Hugo Westby

Container med ev lokk og tilhørende lås.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å etablere en ordning med containere ved dugnader vår og høst, forutsatt at kostnadene holdes på et rimelig nivå.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Oppgradering ytterdør R3


Fremmet av: Anne Karin Helland

Oppgradering av ytterdør R3 har vært på agendaen flere ganger, og jeg ønsker at det for våren 2026 iverksettes.

Styrets innstilling

Styret vil legge frem et kostnadsoverslag for utskifting av døren på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 3 stemmer for å skifte av ytterdør.

10. Utbedring av uteområde/hage i Rathkes gate 6


Det fremmes forslag om å utbedre uteområdet/hagen i Rathkes gate 6. Tiltakene omfatter oppgradering av beplantning, overflater og generelt vedlikehold av utearealet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det gis mandat til gjennomføring innenfor en fastsatt kostnadsramme.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utbedre uteområdet i Rathkes gate 6 innenfor en kostnadsramme på inntil kr 400 000 inkl. mva.

 Vedtatt. Mot 2 stemmer

11. Etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6

Det fremmes forslag om å bygge om fellesrom i kjeller i Rathkes gate 6 til boder for utleie til beboere som ønsker ekstra bodplass. Det antas at det kan etableres 5 boder på ca. 4–6 m² hver. Leiepris fastsettes av styret ut fra etterspørsel. Før eventuell gjennomføring må det avklares om tiltaket innebærer bruksendring og om det er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at tiltaket kun gjennomføres dersom nødvendige avklaringer viser at dette er mulig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6. Endelig gjennomføring legges frem for nytt vedtak.

 Vedtatt. Mot 7 stemmer

12. Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3

Det fremmes forslag om etablering av ladestruktur for elbiler for parkeringsanlegget i Rathkes gate 3. Forutsetningen er at kostnadene til etablering bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Det opplyses også om at sameiet er i prosess med etterfakturering av kostnader for lading uten avtale i garasjene.

Saken behandles i to trinn:

Trinn 1: Eierne av parkeringsseksjonene stemmer over etablering og kostnadsfordeling.

Trinn 2: Dersom vedtatt, godkjenner årsmøtet tiltaket.

Alle kostnader til etablering, drift og vedlikehold bæres av eierne av parkeringsseksjonene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken behandles i to trinn som beskrevet ovenfor.

Forslag til vedtak:

Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 3 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 3 godkjennes.

✓ Vedtatt.

13. Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6

Det fremmes forslag om etablering av ladestruktur for elbiler for parkeringsanlegget i Rathkes gate 6. Forutsetningen er at kostnadene til etablering bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Det opplyses også om at sameiet er i prosess med etterfakturering av kostnader for lading uten avtale i garasjene.

Saken behandles i to trinn:

1. Eierne av parkeringsseksjonene stemmer over om de ønsker etablering av ladestruktur og å bære kostnadene.
2. Dersom dette vedtas, stemmer alle seksjonseiere i sameiet over om tiltaket skal gjennomføres.

Kostnader til etablering, drift og vedlikehold bæres av eierne av parkeringsseksjonene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken behandles i to trinn som beskrevet ovenfor.

Forslag til vedtak:

Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 6 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 6 godkjennes.

✓ Vedtatt.

14. Endring i husordensreglene om særlig støyende arbeider

Det fremmes forslag om å ta inn bestemmelser i husordensreglene om særlig støyende arbeider ved oppussing og lignende. Formålet er å skape tydeligere rammer for arbeid som kan være til ulempe for øvrige beboere.

Følgende tekst foreslås tatt inn i husordensreglene under punkt 3 Bruk av leiligheten og næringsseksjon:

«De enkelte eiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjonen eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl. 23:00–06:00, og hamring, banking eller annet støyende arbeid må ikke finne sted etter kl. 21:00.

Særlig støyende arbeider ved oppussing av leiligheter skal varsles gjennom nabovarsel på Vibbo og skal gjennomføres innenfor normal arbeidstid mandag til fredag.

Ved selskapeligheter etter kl. 23:00 skal det også gis nabovarsel på Vibbo.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler at bestemmelsen tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å ta inn foreslått bestemmelse om særlig støyende arbeider i husordensreglene.

✓ Vedtatt.

15. Endring i vedtektene om garasje/parkering

Det fremmes forslag om å presisere vedtektene om garasje og parkering. Bakgrunnen er behov for tydeligere regler om eierskap og bruk av garasjeplassene.

Følgende tekst foreslås tatt inn i vedtektene under punkt 6 Garasje/parkering:

6-1 Generelt

Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideell andel gnr. 228, bnr. 269, snr. 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr. 228, bnr. 269, snr. 63 for de med garasje i Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked. Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-2 Bruk av seksjonen

Det er kun biler som skal stå i garasjene. Oppbevaring av bildekk, takbokser eller annet på egen garasjeplass og ellers i garasjen er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene oppdateres i tråd med forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 12 stemte for forslaget og 7 stemte mot forslaget



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7074

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. desember kl. 09:00 og lukker 31. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7074>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører, Thanh Nguyen, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Kvalvågnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC har delt sin virksomhet, og revisjon av blant annet sameier og borettslag er overført til Tell Norge AS. Tell Norge AS har overtatt revisjonsvirksomheten som tidligere lå hos PwC, og viderefører eksisterende kundeforhold.

PwC/Tell har opplyst at samarbeidsgrunnlaget videreføres uendret, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis. Overgangen medfører ingen merkostnader eller oppstartshonorar, og revisjonen anses som en videreføring av tidligere avtale. Tell Norge AS har allerede gjennomført såkalt interim-revisjon, noe som gjør et gjenvalg nå til det mest smidige alternativet og reduserer risikoen for forsinkelser i årsoppgjøret.

Styret har vurdert muligheten for å velge annet revisjonsselskap, men innstiller til at Tell Norge AS velges som ny revisor. Dette er basert på gode erfaringer fra tidligere samarbeid gjennom PwC, samt at avtalevilkår, pris og kvalitet videreføres uendret.

Tell Norge AS velges som revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det nye Tell Norge AS, selskapet velges som ny revisor som følge av gode erfaringer med dem/Obos og at samme praksis/vilkår som tidligere videreføres.

Styret har vurdert muligheten for å velge et annet revisjonsfirma, men innstiller ikke for dette da styret vurderer avtalen med Tell Norge AS som konkurransedyktig på pris og kvalitet.

Forslag til vedtak

Tell Norge AS velges som ny revisor fra og med regnskapsåret 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.12.25

Selskapsnummer: 7074 Selskapsnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Forretningsfører, Thanh Nguyen, er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Tom Kvalvågnes er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Tell Norge AS velges som ny revisor fra og med regnskapsåret 2025.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Organisasjonsnummer: 971280123

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. desember kl. 09:00 til 31. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Forrretningsfører, Thanh Nguyen, er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tom Kvalvågnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

PwC har delt sin virksomhet, og revisjon av blant annet sameier og borettslag er overført til Tell Norge AS. Tell Norge AS har overtatt revisjonsvirksomheten som tidligere lå hos PwC, og viderefører eksisterende kundeforhold.

PwC/Tell har opplyst at samarbeidsgrunnlaget videreføres uendret, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis. Overgangen medfører ingen merkostnader eller oppstartshonorar, og revisjonen anses som en videreføring av tidligere avtale. Tell Norge AS har allerede gjennomført såkalt interim-revisjon, noe som gjør et gjenvalg nå til det mest smidige alternativet og reduserer risikoen for forsinkelser i årsoppgjøret.

Styret har vurdert muligheten for å velge annet revisjonsselskap, men innstiller til at Tell Norge AS velges som ny revisor. Dette er basert på gode erfaringer fra tidligere samarbeid gjennom PwC, samt at avtalevilkår, pris og kvalitet videreføres uendret.

Tell Norge AS velges som revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det nye Tell Norge AS, selskapet velges som ny revisor som følge av gode erfaringer med dem/Obos og at samme praksis/vilkår som tidligere videreføres.

Styret har vurdert muligheten for å velge et annet revisjonsfirma, men innstiller ikke for dette da styret vurderer avtalen med Tell Norge AS som konkurransedyktig på pris og kvalitet.

Forslag til vedtak:

Tell Norge AS velges som ny revisor fra og med regnskapsåret 2025.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **19**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7074

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Grunerløkka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Vannslange i bakgård
9. Status avtrekk.
10. Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.
11. Fliser ved inngangsparti i nr.6.
12. Fysisk årsmøte ihht vedtekter.
13. Inngangsparti R6
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 23-24 rev A.pdf
 2. Årsregnskap 2024 - 7074 - Sameiet Rathkesgate 3 Og 6.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Vedtektsendring

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at tidspunktet for årsmøtet endres i sameiets vedtekter 3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet §2.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedtektsendring
- Mot Vedtektsendring

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektene endres til at årsmøtet kan holdes innen utgangen av mai måned.
2. Vedtektene endres til at årsmøtet kan holdes innen utgangen av juni måned. Dette i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser under § 41. Ordinært årsmøte.

Sak 8

Vannslange i bakgård

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ha vannslange tilgjengelig i bakgård for skylling/vask av utemøbler ol.

Styrets innstilling

Vi har vannslange i bakgård.

Forslag til vedtak

Kjøp inn vannslange.

Sak 9

Status avtrekk.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avtrekksvifte skaper undertrykki leiligheter, og det lager pipelyder ved inngangsdør.

Styrets innstilling

Rapport om ventilasjon er utarbeidet av fagmann i OBOS er utsendt via Vibbo, ref. nylig.

For optimal funksjon på eksisterende anlegg må ventilator og avtrekksventil bad være av rett type og regulerbar, samt at tilluftsventiler fungerer og brukes riktig. Ref rapportens anbefaling om innregulering, dette kan man event bestill etter ønske, men den enkelte vil brukes bestemmer selv hvordan man vil ha ventilasjonen så sturet anser dette lite hensiktsmessig.

Installering av balansert ventilasjon bør vurderes ved oppussing.

Kan vedta å sette ned viftetrykk om vinteren.

Forslag til vedtak

Nytt styre må se hvordan man kan fikse dette, dersom ikke det allerede er utarbeidet tiltak som kan fikse problemet.

Sak 10

Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den ene papirdunken i nr.6 har så liten sprekk at det er vanskelig og tidskrevende å kaste papp og papir. Det resulterer til at den andre dunken med stor åpning blir full ganske raskt.

Forslag til vedtak

Bytte til dunk med større åpning.

Vedlegg

3. IMG_03101.jpg

Sak 11

Fliser ved inngangsparti i nr.6.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fliser ved inngangsparti i nr.6 har vært ødelagt over flere år uten at man har utbedret skaden.

Styrets innstilling

Dette er allerede bestemt at skal utføres og er under arbeid.

Forslag til vedtak

Utskifting av ødelagte fliser ved inngangsparti.

Sak 12

Fysisk årsmøte ihht vedtekter.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det må avholdes fysisk årsmøte.

Styrets innstilling

Årsregnskapet var først klart til behandling av styret 8. april. Styret forsøkte å finne en dato i april hvor møtet kunne gjennomføres, men det var dessverre ikke mulig å finne en dato som passet både styret og forretningsfører.

Forslag til vedtak

Innkalle til årsmøte ihht vedtekter og avholde dette fysisk.

Vedlegg

4. Vedtekter Rathkesgate 3 og 6 Sameie.pdf

Sak 13

Inngangsparti R6

Forslag fremmet av:

Thomas Scott-Fjære

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flisene på rampen opp til inngangsdøren i R6 har sett ganske så rufsete ut i lang tid nå.

Styrets innstilling

Dette er allerede bestemt at skal utføres og er under arbeid.

Forslag til vedtak

Få på plass fliser der det mangler eller er brudd i flisene, eller skift alt så vi får oppjustert inntrykket av inngangspartiet.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Kvalvågnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martine Kjos Bråthen
- Sally Christina Brooks

Jeg er engasjert, strukturert og investert i å sørge for og opprettholde trygge og trivelige fellesarealer i sameiet.

- Thomas Scott-Fjære
 - Tid og lyst å bidra i sameiet.
 - Jobber nordsjøturnus, så jeg har god tid til å følge opp prosjekter og håndtverkere når jeg har friuker.
 - God teknisk forståelse.
 - Noe erfaring fra andre styrer.

Styrets arbeid

Styrets arbeid med rutiner: Godkjenning av faktura. Oppfølging av leverandører/avtaler. Oppfølging av nøkkelbestillinger, navnelapper, problemer med garasjeporter og heiser.

Vaktmestertjenester er nå samlet hos Rask og Ryddig AS var klart rimeligst og består av folk som kjenner våre bygninger fra før. De har også overtatt snørydding og klipping av plen, samt bistår etter behov ved rydding og borttransport av hensatte ting i fellesområder.

Det har vært gjort feilsøking og retting av feil på ringeklokker.

Lekkasjer i R3 og R6:

Lekkasje i tak bad 4.etg R3 så ut til å stoppe etter at vi tettet gavlen over, men etter nesten 1 år uten problemer er problemet tilbake i 4.etg tak. Man måforeta en ny runde lekkasjesøk.

Det oppsto en lekkasje i R6 5.etg varmtvannsrør som sprank lekk nedstøpt i betong. Dette førte til skader i flere leiligheter nedover på stammen. Det tok lang tid å bli enig om forsikringsoppgjør i denne saken. Utbedring pågår.

Forebyggende lekkasjer i rør:

De vi ser nå problemer i trykksatte rør. Anlegget nærmer seg nå 35 år. Man må vurdere om det er muligheter for å gjøre noe forebyggende ifht dette problemet.

Fasaderehabilitering R3 og 6 ferdig.

Kvalitetskontroll er bestilt av uavhengig firma Ødegård og Lund AS og blir utført i nær framtid.

Utskifting av vinduer og balkongdører vinter 2024:

Det skal gjennomføres 1 års befarings i nær famtid. Info sendes via Vibbo.

Leilighetsdører R3 og 6:

Denne jobben er utført. Det kommer klager på luftlekkasje spes i ny leilighetsdør, dette skylder at leilighetene er blitt tette iom utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører, samt tetting av fasade. Bygget har avtrekk over tak som reguleres via kjøkkenventilator og avtrekk på bad, samt å regulere ventiler og vinduer i fasade. Frisk luft er kald om vinteren og dette kan oppleves ukomfortabelt. Det eneste som løser problemet er å innstallere balansert ventilasjonssystem, da får man også varmegjenvinning og kan spare strøm. Dette vil være en god investering. Ref. rapport fra OBOS på ventilasjon via Vibbo.

Inngangsdører R3 og 6:

Tilbud på dette er under innhenting.

Økonomi etter oppgraderinger:

Vi har nå betalt for fasader og vinduer og balkongdører samt leilighetsdører og har brukt 7,885 mill kr. av lånerammen på 9,0 mill kr. Og prosjektene er ferdige. Nominell rente er 7,04% flytende. Sameiet har ca. 950.000.- på konto. Rentenivå framover vil få betydning for Sameiets likviditet og må følges opp.

Styret har innhentet et alternativ til lånet med bedre betingelser, og vil forsøke å forhandle ned renten i OBOS-banken med dette som utgangspunkt.

Ei-bil lading:

Man vil legge fram et forslag på Årsmøtet, og etterpå kan man gå videre med bestilling av antall ladere og kontraktsinngåelse.

Forsikringer:

Styret har innhentet alternative tilbud på forsikringer for Sameiet. Det ser ut til at man kan spare endel på å skifte selskap. Styret vil vurdere dette og gjøre det som er best for Sameiet.

Styrets arbeid/kommunikasjon har i hovedsak pågått via mail og tlf - men det er gjennomført følgende styremøter:

Okt 2024 Styremøte (dette ble tatt på mail tlf).

Feb. 2025 Budsjettmøte.

Dugnader:

Det ble gjennomført høstdugnad 15.10.2024.

Det gjennomføres vår dugnad 06.05.2025.

Innkalling av årsmøte vår 2025:

Styret er klar over at April er frist i hht vedtekter , men det viste seg vanskelig å gjennomføre pga av Påske. Styret vil foreslå å endre vedtektene til at Årsmøtet skal holdes innen Mai - ikke April som nå.

Videre arbeid:

Inngangsparti R6 og dører R3.

Oppgradering hage R6

Oppgradering kamerasystem/overvåking.

R3 4.etg lekkasje.

Forebygge lekkasjer.

Fibernet og TV-Data tilknytning.

Oppussing trappeoppganger.

Se på lånebetingelser.

Forsikring innhente priser.

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
ORG.NR. 971 280 123, KUNDENR. 7074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 142 650	3 028 413	3 304 000	3 143 000
Andre inntekter	3	-10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 132 650	3 028 413	3 304 000	3 143 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 341	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-201 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-124 423	-118 325	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-307 258	-338 086	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 306 295	-3 800 092	-200 000	-203 000
Forsikringer		-366 652	-319 560	-343 000	-412 000
Kommunale avgifter	9	-696 464	-601 859	-666 000	-766 000
Energi/fyring		-258 325	-280 503	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 218	-350 210	-325 000	-338 000
Andre driftskostnader	10	-247 350	-252 392	-240 000	-249 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 911 934	-6 299 117	-2 492 200	-2 692 600
DRIFTSRESULTAT		-4 779 284	-3 270 704	811 800	450 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 527	15 644	0	0
Finanskostnader	12	-384 909	-61 669	-409 000	-726 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-379 382	-46 025	-409 000	-726 000
ÅRSRESULTAT		-5 158 666	-3 316 729	402 800	-275 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 683 563		
Udekket tap		-5 158 666	-1 633 166		

SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
ORG.NR. 971 280 123, KUNDENR. 7074

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		932	8 123
Forskuddsbetalte kostnader		94 448	92 054
Driftskonto OBOS-banken		38 039	324 904
Sparekonto OBOS-banken		234	40 122
SUM OMLØPSMIDLER		133 653	465 204
SUM EIENDELER		133 654	465 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 791 832	-1 633 166
SUM EGENKAPITAL		-6 791 832	-1 633 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 417 974	1 991 845
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 417 974	1 991 845
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 209	21 009
Leverandørgjeld		487 800	71 843
Påløpte renter		2 503	12 215
Påløpte avdrag		0	1 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		507 512	106 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 654	465 205
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025

Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 780 592
Kabel-tv	253 704
Garasje	103 554
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 142 650

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnadsgebyr	-10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	-10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 100
Andre konsulenthonorarer	-299 158
SUM KONSULENTHONORAR	-307 258

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS	-4 841 646
Tilskudd Oslo Kommune	324 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 517 320
Drift/vedlikehold bygninger	-109 214
Drift/vedlikehold VVS	-123 810
Drift/vedlikehold elektro	-372 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 079
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 670
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 583
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 306 295

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-401 915
Renovasjonsavgift	-294 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-696 464

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-71 601
Renhold ved firmaer	-129 495
Snørydding	-22 439
Gressklipping	-10 938
Andre fremmede tjenester	-8 655
Trykksaker	-293
Andre kontorkostnader	-319
Porto	-375
Bank- og kortgebyr	-3 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 350

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 117
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 410
SUM FINANSINNTEKTER	5 527

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-384 850
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-384 909

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2018	66 450	
Avskrevet tidligere	-66 449	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -2 000 000

Opprinnelig 2024 -4 500 000

Nedbetalt tidligere år 51 214

Nedbetalt i år 30 812

-6 417 974**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 417 974**



Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rathkesgate 3 og 6 som 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.



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>.

Oslo, 10. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 10. Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.



VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 3 og 6

Endret på ordinært seksjonseiermøte 27.04.2017 og

23.04.18 i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr. 65

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Rathkes Gate 3 og 6. Sameiet består av 62 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner av eiendom gnr. 228 bnr. 269 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjær.

1-2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg ig felles areal
- Ivareta andre saker av felles interesse jfr. Paragraf 9

1-3 Sameierbrøk

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering minst 14 – fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten sakelig grunn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Årsmøtet

3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret inkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte og høyst 20 – tjue dagers varsel, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. For at forslag som nevnt i pkt 3-8 tredje skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

3-2 Ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøtet med minst 3 – tre og høyst 20 – tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

3-4 Saker årsmøtet skal behandle

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning
3. Valg av styre med vararepresentanter
4. Behandle vederlag til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

3-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3-6 Stemmerett

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

3-7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen, protokollvitne og protokollfører, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer til og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.
2. Endring av vedtektene
3. Salg eller feste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4. Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
6. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd. Det kreves også at de berørte samtykker jf. Eierseksjonslovens §33 tredje ledd.

3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

4. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemningen om rettshandel ovenfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredenens personlige eller økonomiske særinteresser

5. Styret

5.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 1 – ett år. Styremedlem tjenestegjør i 2 – to år. Varamedlemmer tjenestegjør i 2 – to år

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

5-2 Styrets myndighet, oppgaver og representasjonsadgang

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

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 skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor, valg på årsmøtet.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

5-4 Styremøte

Der innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 – to styremedlemmer forlanger det.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i fravær, valgt møteleder

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

5-4 Inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6. Garasje/parkering

6-1 Generelt

Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideel andel gnr: 228, bnr 269, snr 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr 228, bnr 269 snr 63 Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked.

Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel begrensninger i tilgjengelig strømkapasitet inn til sameiet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 Plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og ventilasjonshette på kjøkkenet

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) alle innvendige installasjoner og påkoblinger som har betydning for funksjonen til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører.

7-3 Husordensregler

Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som mislighold iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

8. Felleskostnader

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved for sen betaling ilegges renter og gebyrer.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

9. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 20 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelssesum. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

10-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 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.

10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

11. Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. Om bruk og endring av sameiets felles elektriske anlegg.

- a) Enhver endring av sameiets elektriske installasjoner skal godkjennes av styret
- b) Kun etter avtale med styret kan bruken av det elektriske anlegg og strømuttak i sameiets fellesområder, inkludert i garasjeanleggene, gå utover et normalt forbruk av strøm eller de funksjoner som installasjonen er tiltenkt brukt til.
- c) Elbiler må ikke lades i eksisterende stikkontakter i garasjen uten tillatelse fra styret.
- d) Hvis det inngås en avtale om at en bruker kan ta ut ett betydelig høyere strømforbruk enn normalt forbruk tilsier, eller det andre tilsvarende brukere i sameiet har, skal avtalen angi hvordan brukeren skal gi sameiet en kompensasjon for de ekstra kostnader som dette forbruket belaster sameiet.

13. Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent installering og kameraovervåkning av sameiets felles garasjeanlegg. Formålet er å forebygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk. Opptakene kan ikke brukes til å overvåke forsøpling, generell trafikk, brudd på husordensregler og lignende.

Overvåkingen skal skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.

14. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 7074 Selskapsnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Organisasjonsnummer: 971280123

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Grunerløkka skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ulf Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Frode Husnes og Erik Furre foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Det ble bemerket at innkalling ikke var i hht sameiets vedtekter. Frist for å avholde årsmøte er 30 april.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes til tross for at møtet ble avholdt etter fristen fastsatt i vedtektene.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Årsberetningen ble lest i sin helhet. Årsregnskapet ble gjennomgått.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring

Styret foreslår at tidspunktet for årsmøtet endres i sameiets vedtekter 3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet §2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtektene endres til at årsmøtet kan holdes innen utgangen av mai måned.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Vedtektene endres til at årsmøtet kan holdes innen utgangen av juni måned. Dette i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser under § 41. Ordinært årsmøte.

✓ Vedtatt. To stemmer for forslag 1. Det ble avgitt en blank stemme.

8. Vannslange i bakgård

Fremmet av: Frode Husnes

Ha vannslange tilgjengelig i bakgård for skylling/vask av utemøbler ol.

Styrets innstilling

Vi har vannslange i bakgård.

Forslag til vedtak:

Kjøp inn vannslange.

✓ Vedtatt.

9. Status avtrekk.

Fremmet av: Frode Husnes

Avtrekksvifte skaper undertrykki leiligheter, og det lager pipelyder ved inngangsdør.

Styrets innstilling

Rapport om ventilasjon er utarbeidet av fagmann i OBOS er utsendt via Vibbo, ref. nylig.

For optimal funksjon på eksisterende anlegg må ventilator og avtrekksventil bad være av rett type og regulerbar, samt at tilluftsventiler fungerer og brukes riktig. Ref rapportens anbefaling om innregulering, dette kan man event bestill etter ønske, men den enkelte vil brukes bestemmer selv hvordan man vil ha ventilasjonen så sturet anser dette lite hensiktsmessig.

Installering av balansert ventilasjon bør vurderes ved oppussing.

Kan vedta å sette ned viftetrykk om vinteren.

Forslag til vedtak:

Nytt styre må se hvordan man kan fikse dette, dersom ikke det allerede er utarbeidet tiltak som kan fikse problemet.

✓ Vedtatt. Saken oversendes styret.

10. Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.

Fremmet av: Frode Husnes

Den ene papirdunken i nr.6 har så liten sprekk at det er vanskelig og tidskrevende å kaste papp og papir. Det resulterer til at den andre dunken med stor åpning blir full ganske raskt.

Forslag til vedtak:

Bytte til dunk med større åpning.

✓ Vedtatt. Dersom det tillates av renovasjonsetaten.

11. Fliser ved inngangsparti i nr.6.

Fremmet av: Frode Husnes

Fliser ved inngangsparti i nr.6 har vært ødelagt over flere år uten at man har utbedret skaden.

Styrets innstilling

Dette er allerede bestemt at skal utføres og er under arbeid.

Forslag til vedtak:

Utskifting av ødelagte fliser ved inngangsparti.

✓ Vedtatt.

12. Fysisk årsmøte ihht vedtekter.

Fremmet av: Frode Husnes

Det må avholdes fysisk årsmøte.

Styrets innstilling

Årsregnskapet var først klart til behandling av styret 8. april. Styret forsøkte å finne en dato i april hvor møtet kunne gjennomføres, men det var dessverre ikke mulig å finne en dato som passet både styret og forretningsfører.

Forslag til vedtak:

Innkalle til årsmøte ihht vedtekter og avholde dette fysisk. Tas inn i sameiets vedtekter.

✓ Vedtatt.

13. Inngangsparti R6

Fremmet av: Thomas Scott-Fjære

Flisene på rampen opp til inngangsdøren i R6 har sett ganske så rufsete ut i lang tid nå.

Styrets innstilling

Dette er allerede bestemt at skal utføres og er under arbeid.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet da beslutning var gjort i sak 11.

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kvalvågnes

Følgende stilte til valg:

Tom Kvalvågnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sally Christina Brooks

Thomas Scott-Fjære

Følgende stilte til valg:

Sally Christina Brooks

Thomas Scott-Fjære

Boligblokk m/garasje

Meldt GAB f. 21.11.90

T.E.

Arbeidssted

Rathkes gate 6 og 6 B

Målr nr

Gnr.228, bnr.272

J.nr

87/5924

Byggherre

Byggholt A/S
Bærumsveien 473

1351 RUD

Ansvarshavende

Ing. Hans Biong Nilsen
Nordveien 44

1343 EIKSMARKA

PJE/tfn

Dato 21.11.1990

Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

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

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. Rampe for orienterings- og bevegelseshemmede i forbindelse med inngangsparti må fullføres.
3. Utvendig rekkverk på støttemur må ikke være klatrevennlig. (Maks. 2,5 cm. brede lysåpninger).
4. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
5. Kopi av rapport fra oppmålingsvesenet som viser at beliggenheten er kontrollert, må innsendes.
6. Ferdigmelding for ventilasjonsanlegget må innsendes.
7. Lysåpning mellom gavlveggene mot begge nabogårdene må utbedres på en tilfredstillende måte.
I tillegg må også evt. andre skader som har oppstått p.g.a. byggearbeidet utbedres.

For bygning med tiffuktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningstovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingenier

Jan O. Davidsen

P.J.E.

Bygningsinspektør

Pål J. Engebretsen

All post adresseres til Bygningsskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

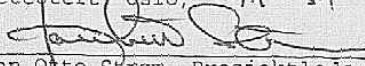
ARB.STED	Rathkesgate 6 og 6B				JOUR.NR.	17/105924
ARB.'S ART	Nybygg - Boligbl. m/garasje				GNR./BNR.	228/272+273
BYGGHERRE	Byggholt AS				BYGN.ENH.NR	81094349
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		8/4-88	1/3-90	21/11-90		

Følgende mangler er ikke dokumentert rettet!

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. Rampe for orienterings- og bevegelseshemmede i forbindelse med inngangsparti må fullføres.
3. Utvendig rekkverk på støttemur må ikke være klatrevennlig. (Maks. 2,5 cm. brede lysåpninger).
4. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
5. Kopi av rapport fra oppmålingsvesenet som viser at beliggenheten er kontrollert, må innsendes.
6. Ferdigmelding for ventilasjonsanlegget må innsendes.
7. Lysåpning mellom gavlveggene mot begge nabogårdene må utbedres på en tilfredstillende måte.
I tillegg må også evt. andre skader som har oppstått p.g.a. byggearbeidet utbedres.

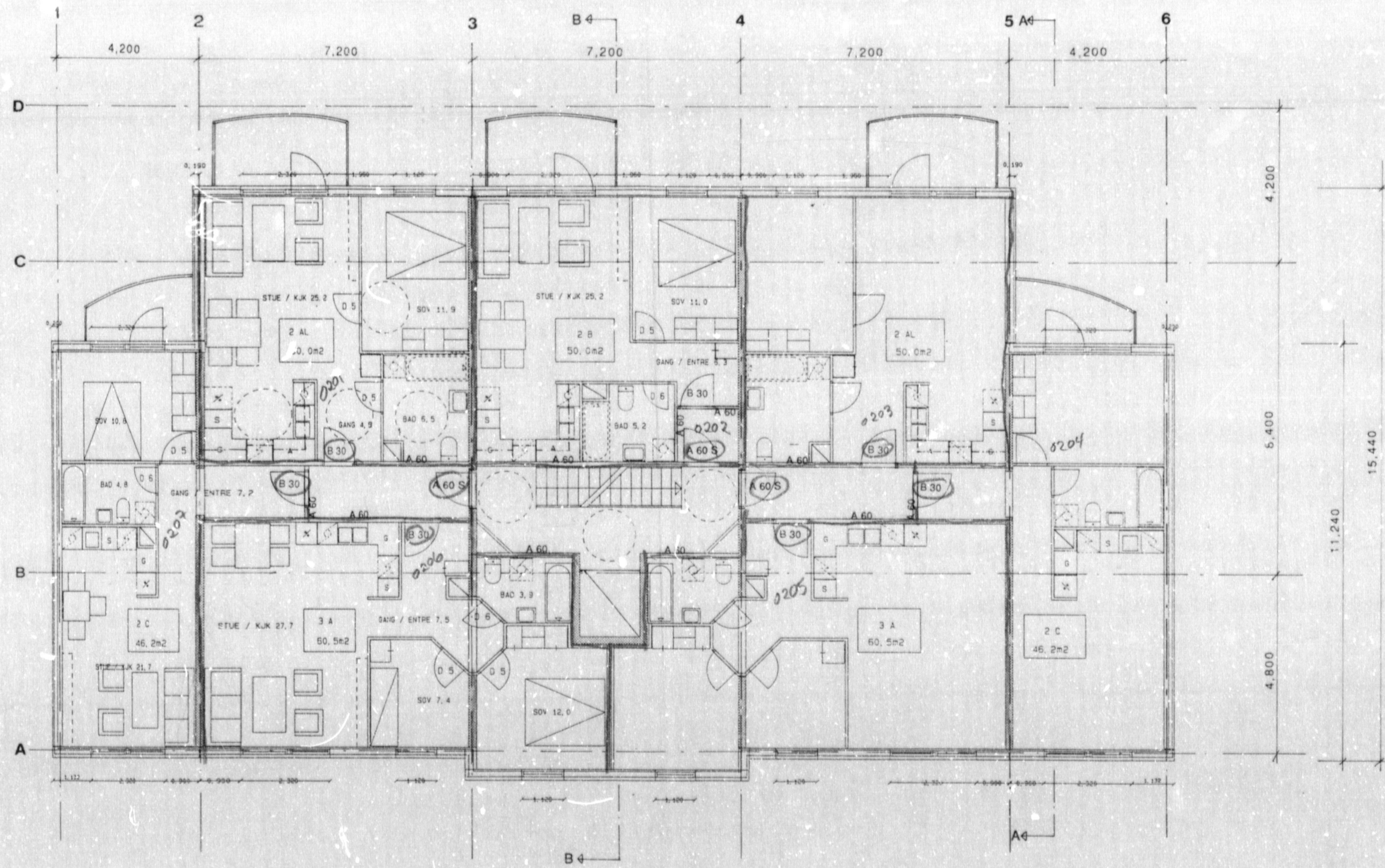
De noterte mangler anses ikke så vesentlige at de rettferdiggjør bruk av maktmidlet i denne gamle saken.

Attestert Oslo, 28/4-94


 Jan Otto Skrom, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X					
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØYIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATE	SIGN	DATE	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					26/4-94	ØVK
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					26/4-94	ØVK
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						

MOTTATT
26. FEB. 1990
Oslo Evgningskontroll



LEILIGHETSOVERSIKT:

2AL	50,0 m ²	2
2B	50,0 m ²	1
2C	46,2 m ²	2
3A	60,5 m ²	2
BRUTTOAREAL		438,5 m ²

28

REV.	FORANDRINGER	DATE	SIGN.
PROSJEKT / TEGNING GJELDER		DATE	20.02.90
RATHKESGATE 6		MÅL	1:100
PLAN 2.-5. ETASJE		TEGN.	A/MB
 Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s. Bacrumveien 473 - 1351 Rud Telefon (02) 135880		TRAC	
		KFR	
		ORIGINALARKIV	08 D 63
		FELT NR.	
		BYGN. TYPE	
		LØPENR.	A-142
		REV.	

DAGBOKFØRT

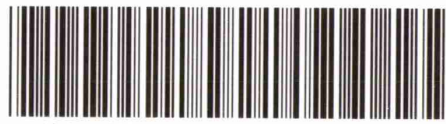
 Begjæring om tinglysning
 av oppdeling i eierseksjoner

16. OKT. 90 062330

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

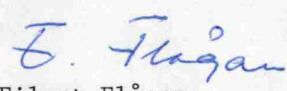
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggholt a.s	Bærumsvn. 473, 1351 Rud	13 58 80

1. Eiendom	Gnr. 228	Bnr. 269	Fnr.	Kommune Oslo
2. Hjemmels- haver	Navn Oslo Byfornyelse A/S		Fødselsnummer	
 Doknr: 62330 Tinglyst: 16.10.1990 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at <ul style="list-style-type: none"> a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). <ul style="list-style-type: none"> eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8	Se eget vedlegg		28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst Selger forbeholder boligsameiet pantrett for inntil kr 20 000,- kroner tjuetusen 00/100 i hver seksjon, til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum og har ikke optrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med pantretten etter 85 % av godkjent verditakst. Seksjonseieren er forpliktet til å medvirke til justering av de pantsikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år, regnet fra 15.1.91.					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
21.9.90		 Eilert Flågan etter fullmakt			
Sted					
Rud					

Tinglysingsstempel

 vedlegg: seksjonsinndeling, side 1
 situasjonsplan, side 2
 plantegninger, side 3-7

RATHKESGT 3 og 6 SEKSJONSINDELING BOLIGER

Seksjon nr	Teller i sameiebrøk	Seksjons nr	Teller i sameiebrøk
B 1	69	B 28	50
B 2	50	B 29	50
B 3	50	B 30	50
B 4	69	B 31	46
B 5	50	B 32	50
B 6	50	B 33	50
B 7	69	B 34	50
B 8	41	B 35	46
B 9	44	B 36	60
B 10	69	B 37	60
B 11	50	B 38	46
B 12	50	B 39	50
B 13	69	B 40	50
B 14	41	B 41	50
B 15	44	B 42	46
B 16	69	B 43	60
B 17	50	B 44	60
B 18	50	B 45	46
B 19	69	B 46	50
B 20	41	B 47	50
B 21	44	B 48	50
B 22	69	B 49	46
B 23	50	B 50	60
B 24	50	B 51	60
B 25	69	B 52	46
B 26	41	B 53	50
B 27	44	B 54	50
		B 55	50
		B 56	46
		B 57	60
		B 58	60
		B 59	57
		B 60	50
		B 61	57

sum areal boliger 3223

Forretningslokale seksjonering

Seksjonsnr.	Bruksareal
N 64	40

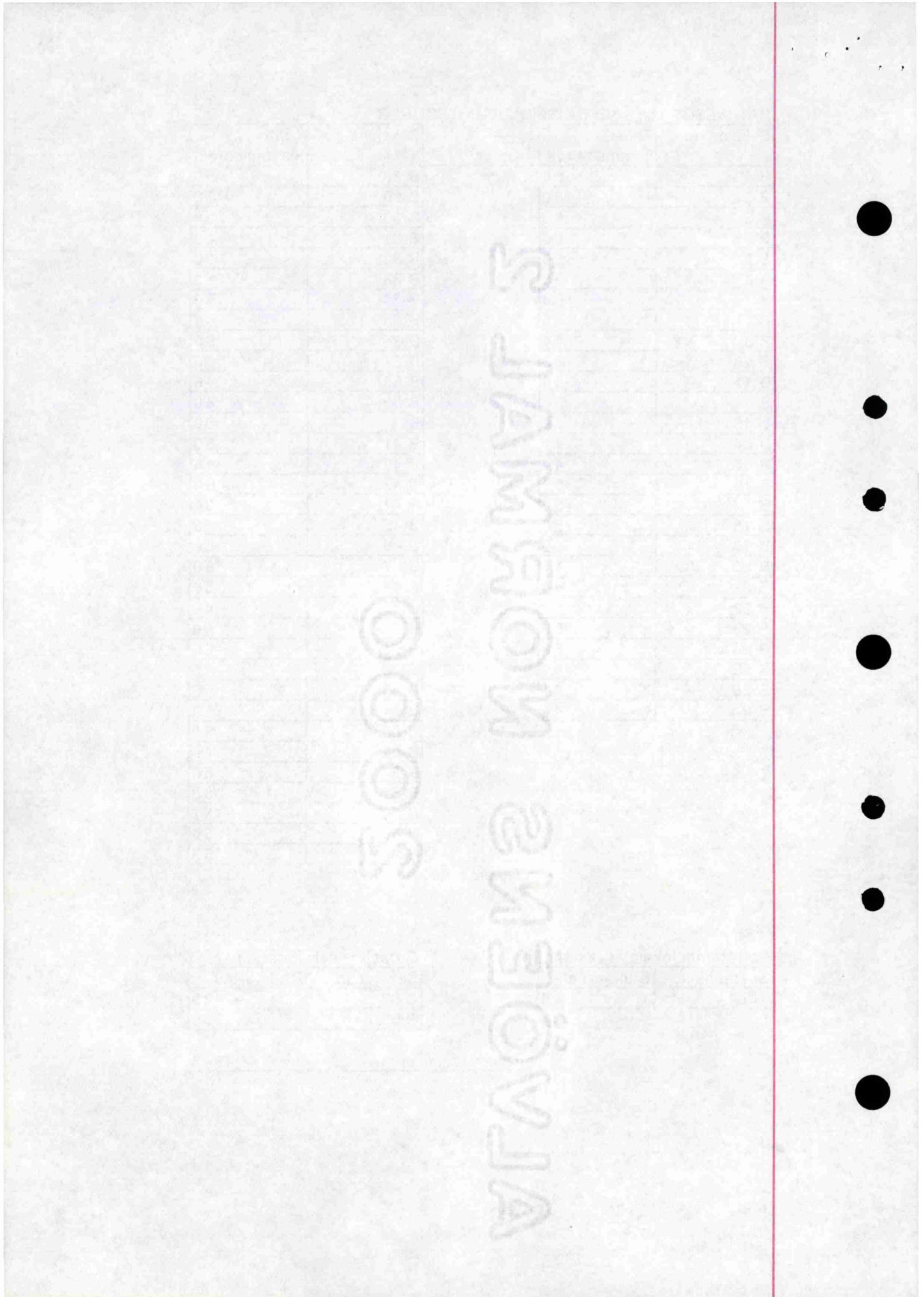
Garasjer seksjonering

Seksjonsnr.	Bruksareal
G 62	400
G 63	385

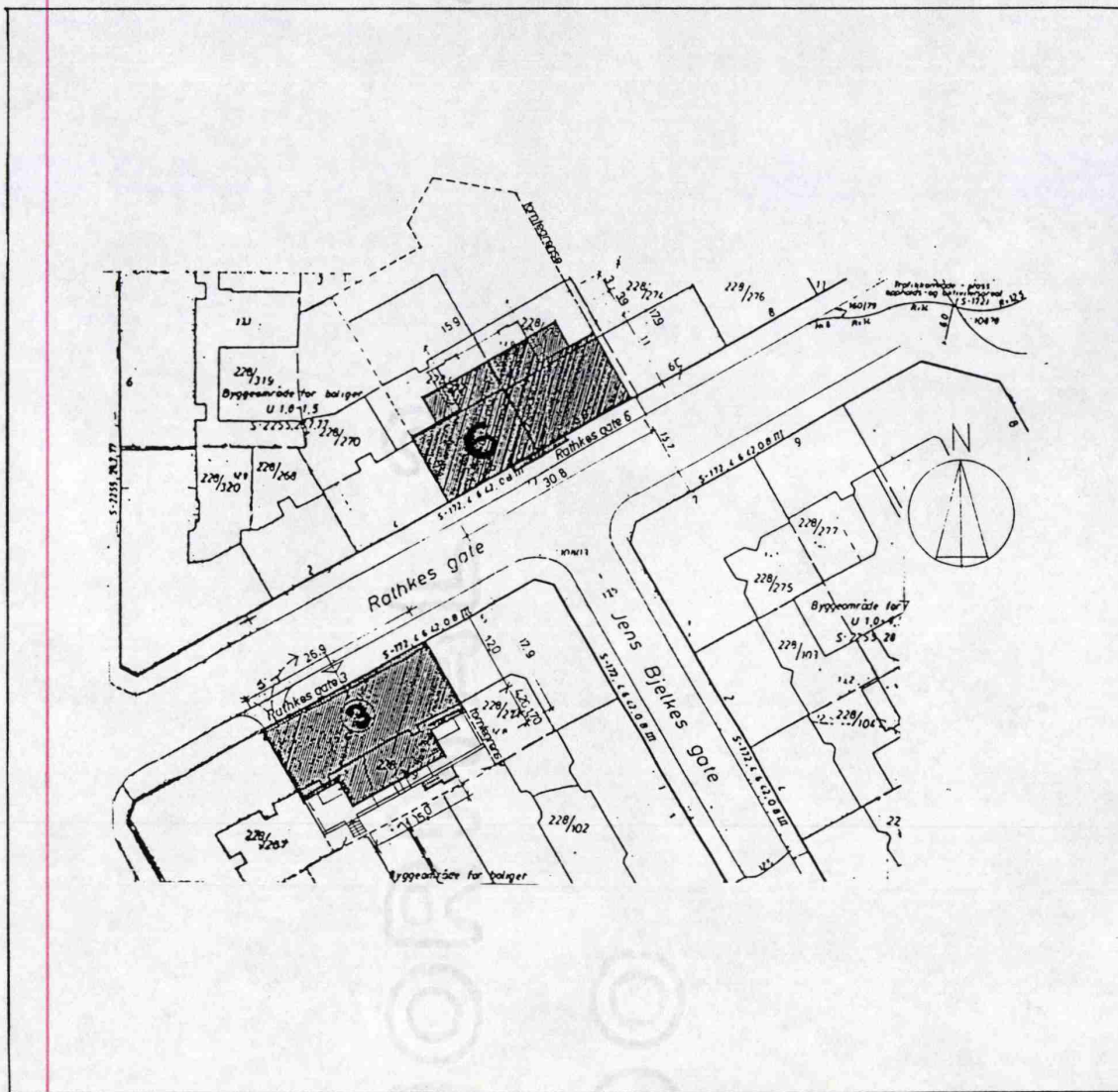
nevner i sameiebrøk 4048

Rathkesgt. 3 og 6
Seksjonsnr. oversikt

side 1

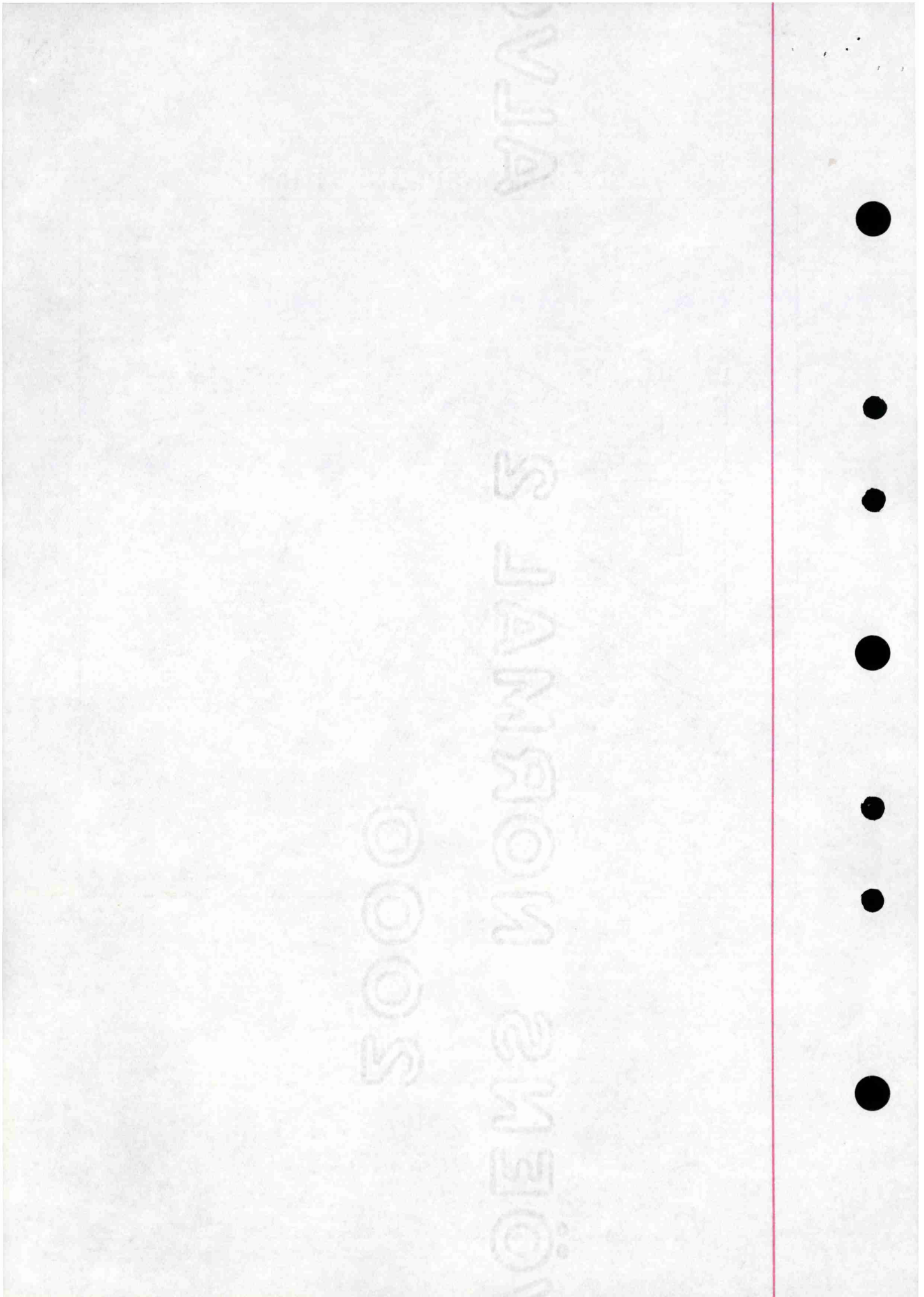


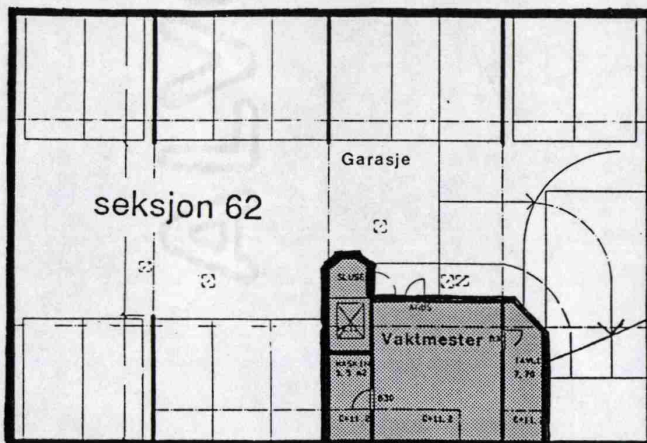
SITUASJONSPLAN 1:1000



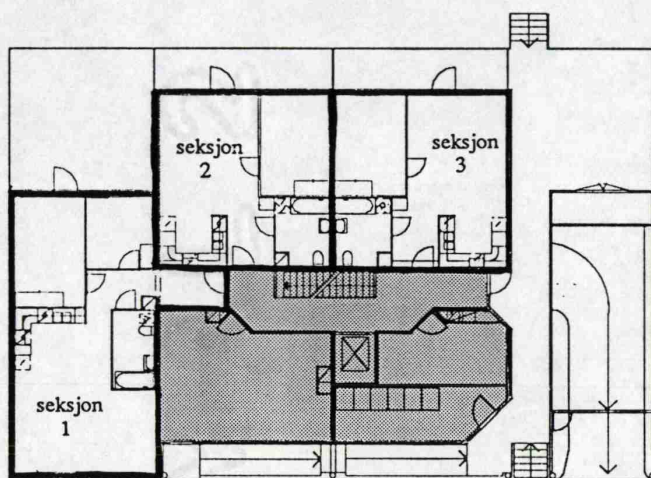
Rathkesgt. 3 og 6, situasjonsplan

side 2

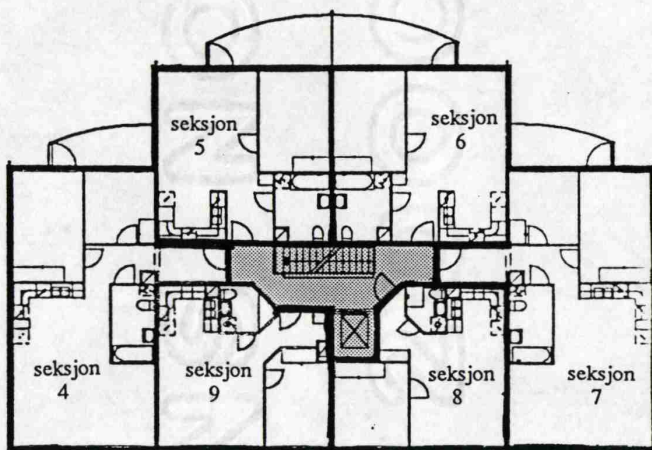




Rathkesgate 3, Plan kjeller seksjon 62



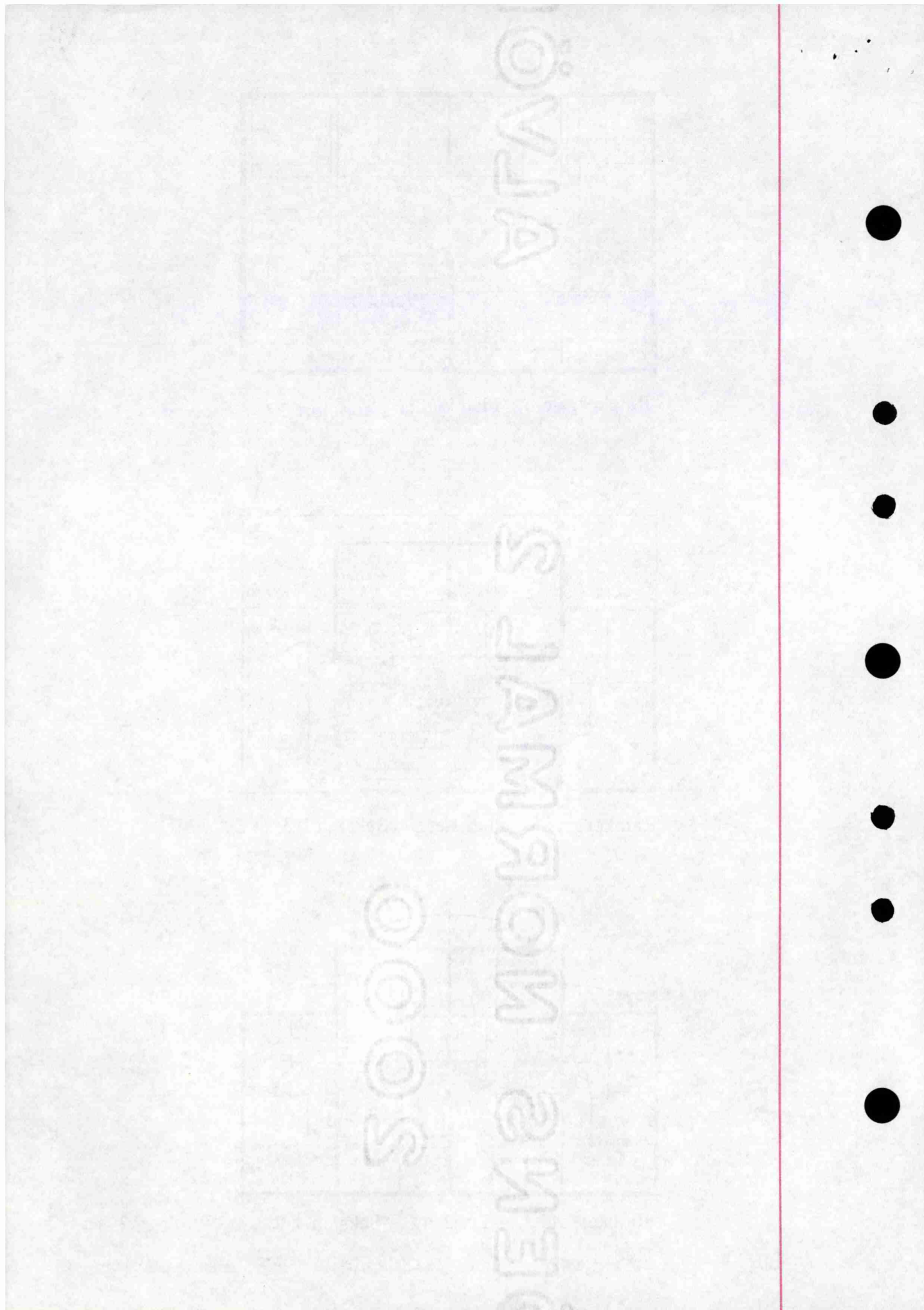
Rathkesgate 3, Plan 1.etg., Seksjon 1-3

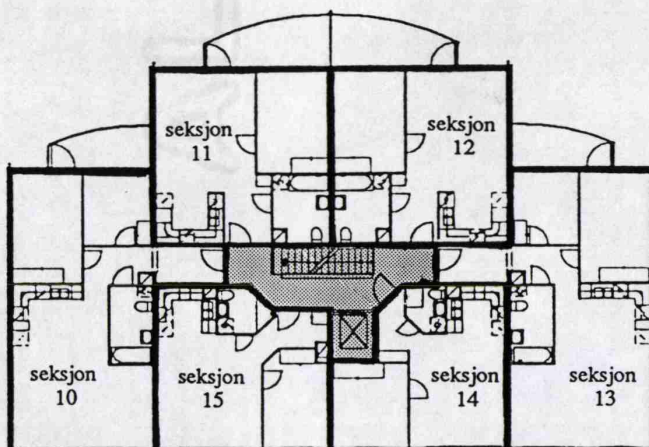


Rathkesgate 3, Plan 2.etg., Seksjon 4-9

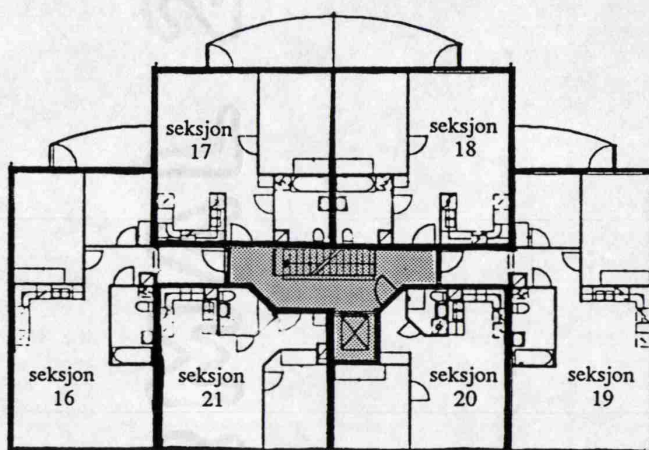
side **3**

Rathkesgt. 3 og 6, seksjon 1-9, og seksjon 62

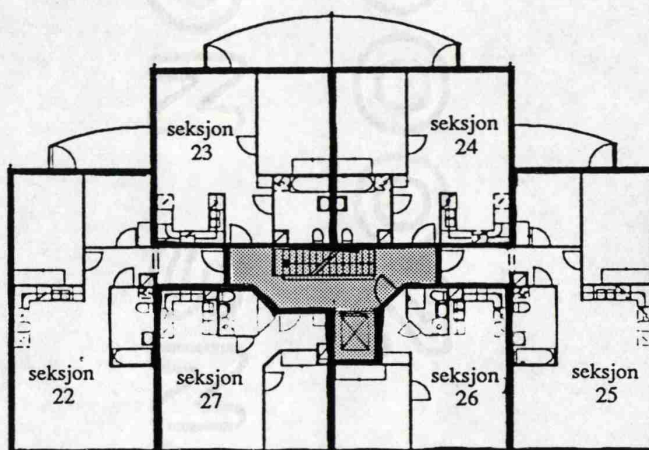




Rathkesgate 3, Plan 3.etg., Seksjon 10-15



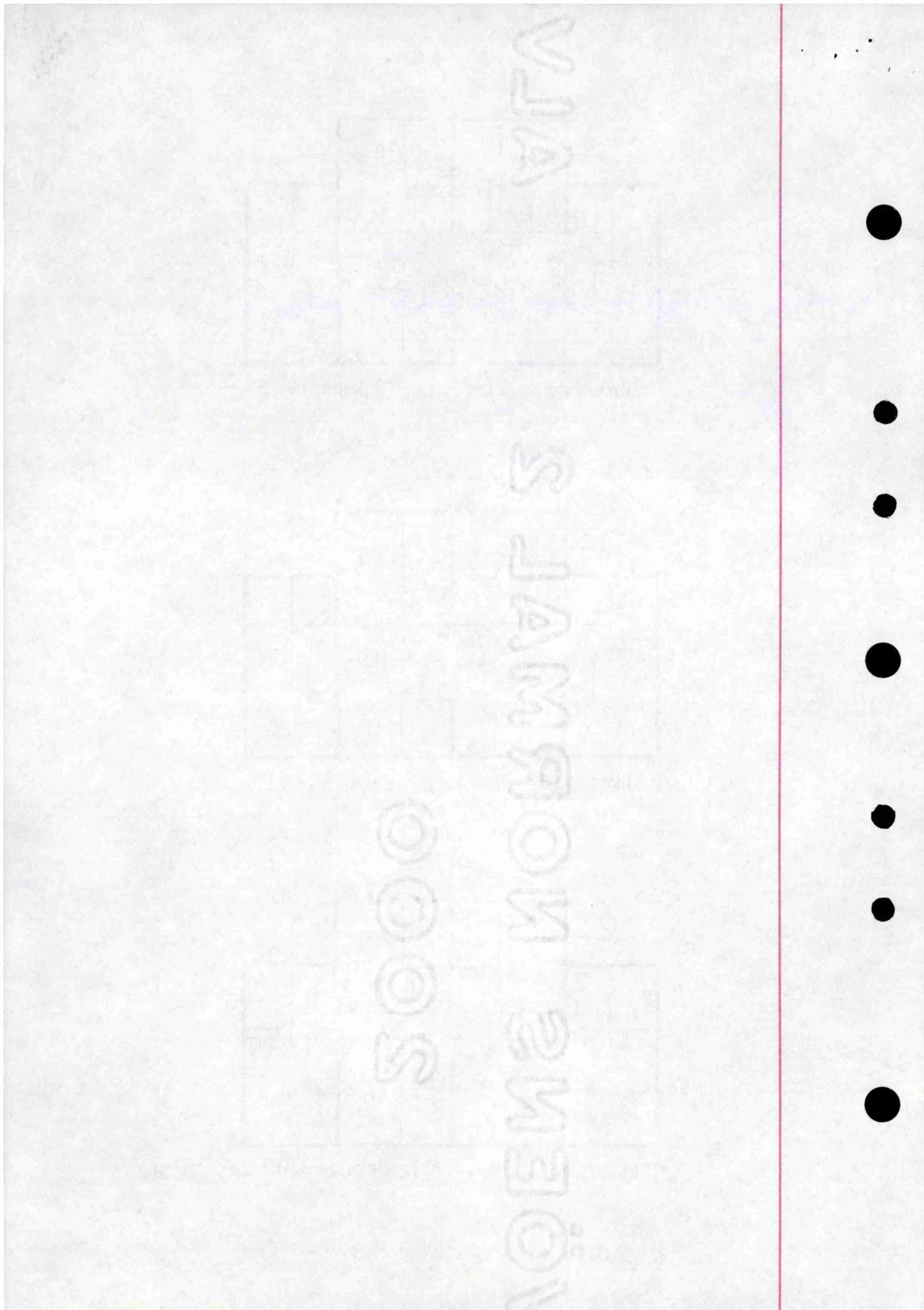
Rathkesgate 3, Plan 4.etg., Seksjon 16-21

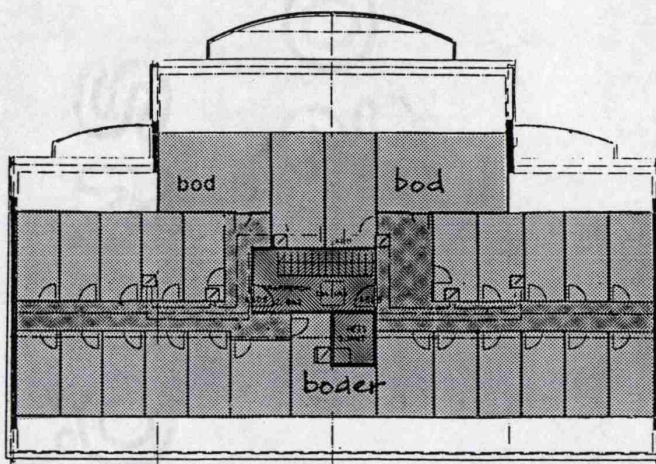


Rathkesgate 3, Plan 5.etg., Seksjon 22-27

side **4**

Rathkesgt. 3 og 6, seksjon 10-27.

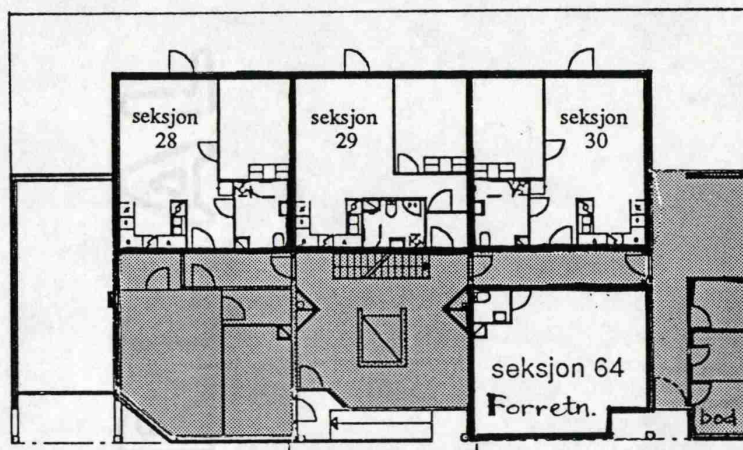




Rathkesgate 3, Plan loft useksjonert

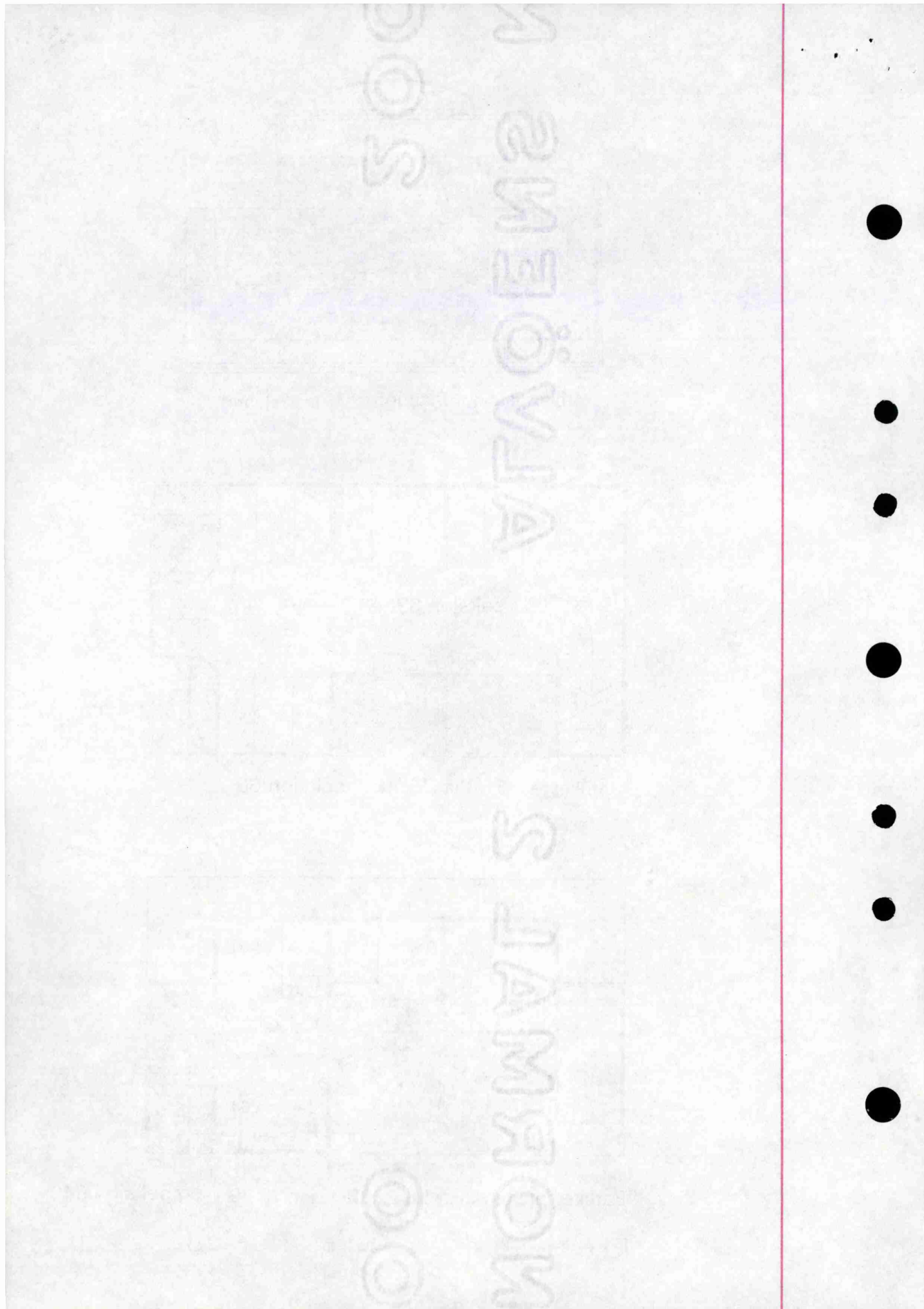


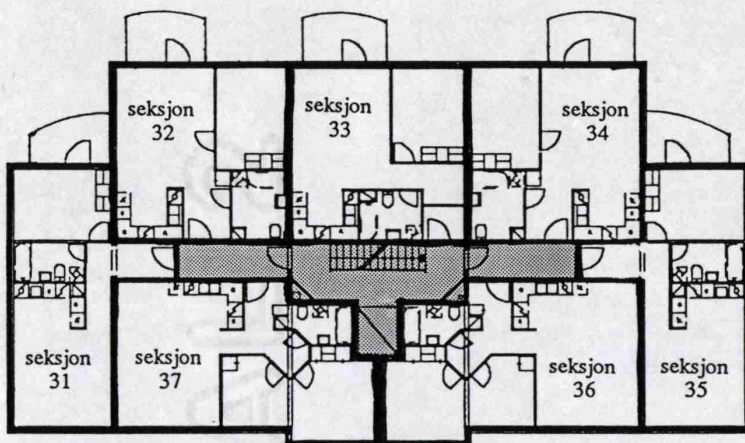
Rathkesgate 6, Plan kjeller seksjon 63



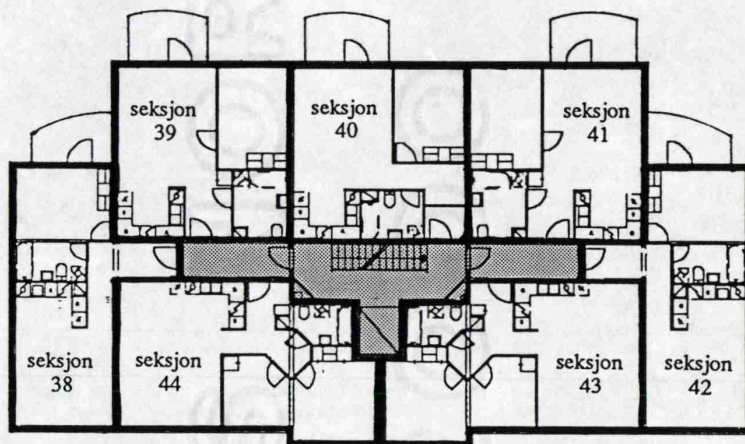
Rathkesgate 6, Plan 1.etg., Seksjon 28-30 og seksjon 64

Rathkesgt. 3 og 6, seksjon 28-30
og seksjon 63-64.

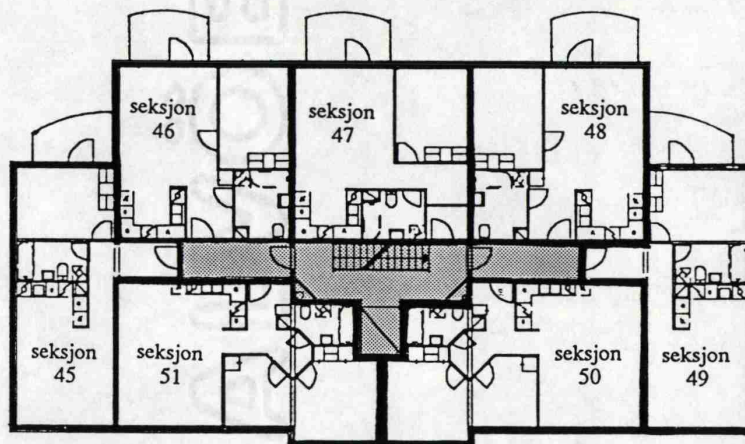




Rathkesgate 6, Plan 2.etg., Seksjon 31-37



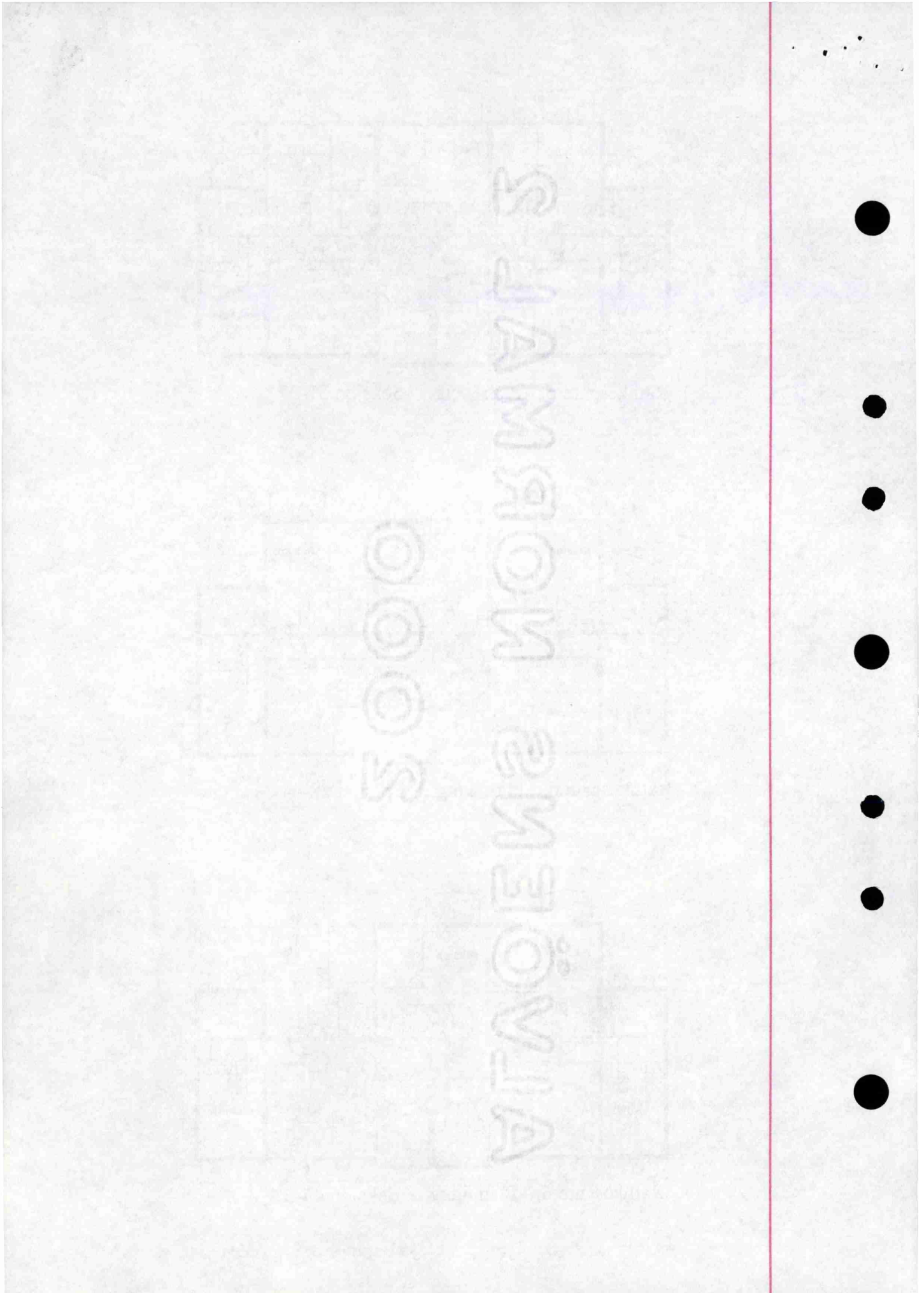
Rathkesgate 6, Plan 3.etg., Seksjon 38-44

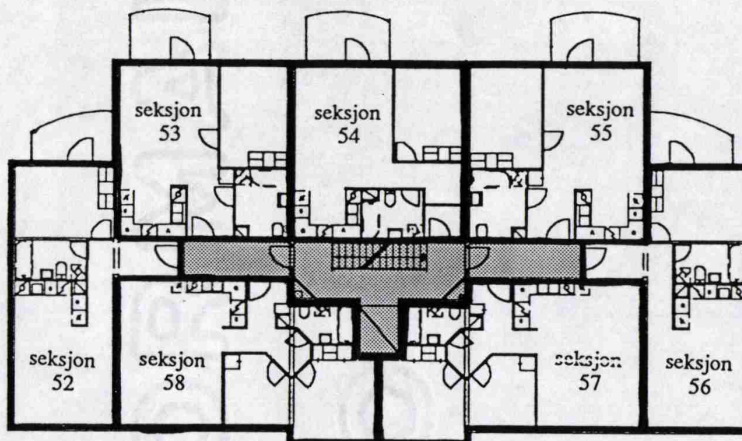


Rathkesgate 6, Plan 4.etg., Seksjon 45-51

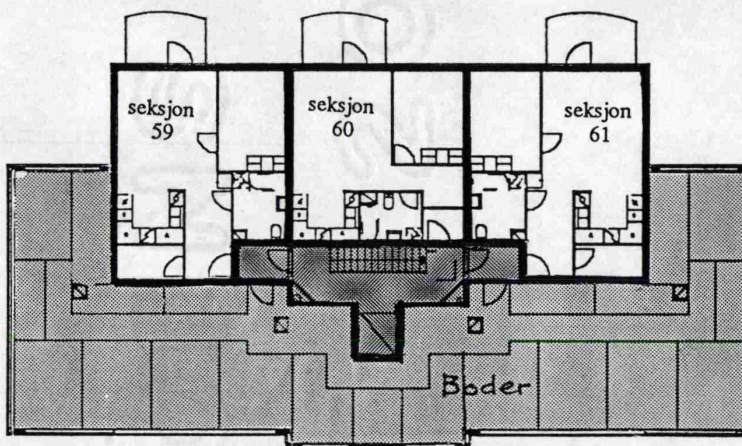
side **6**

Rathkesgt. 3 og 6, seksjon 31-51



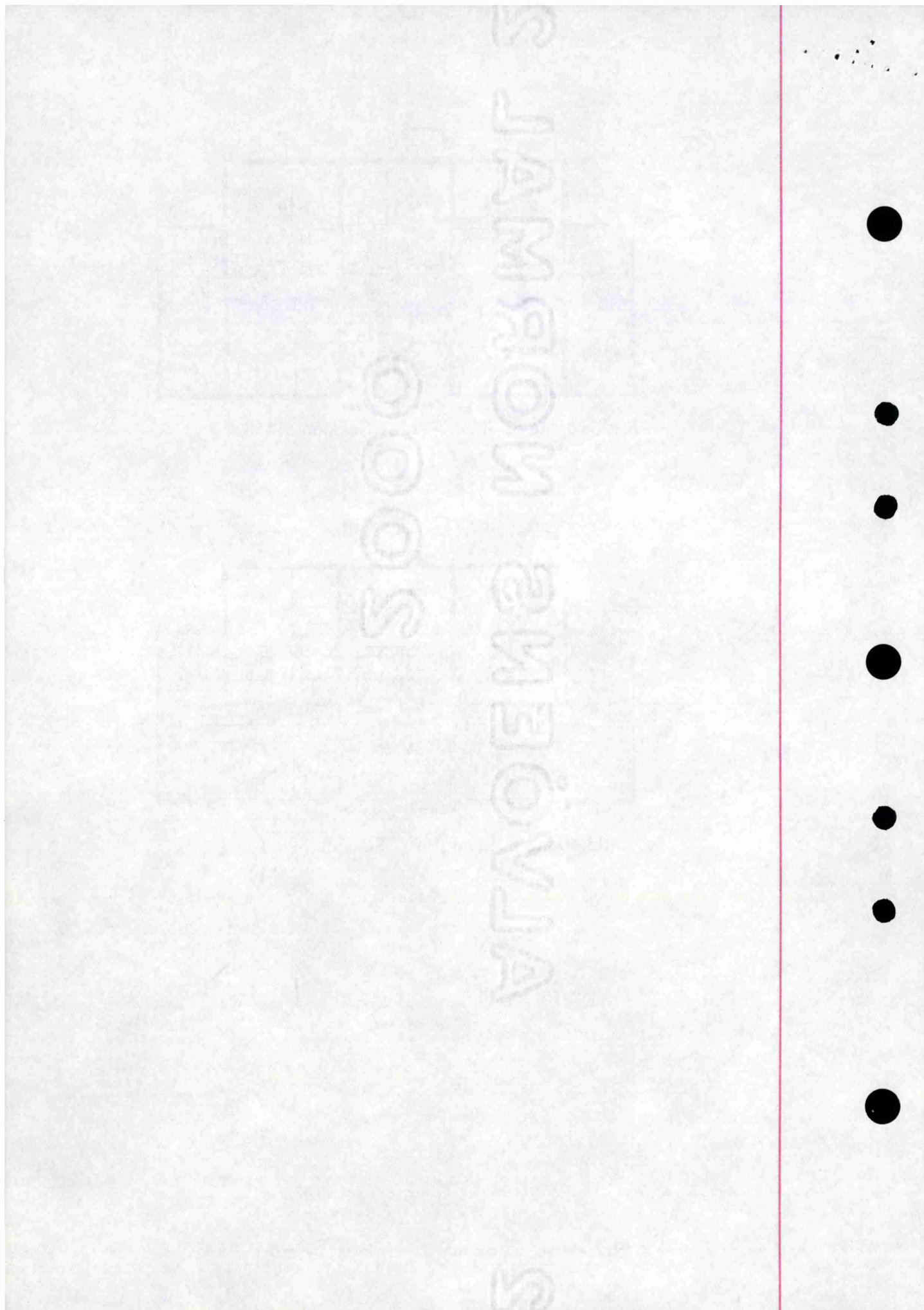


Rathkesgate 6, Plan 5.etg., Seksjon 52-58

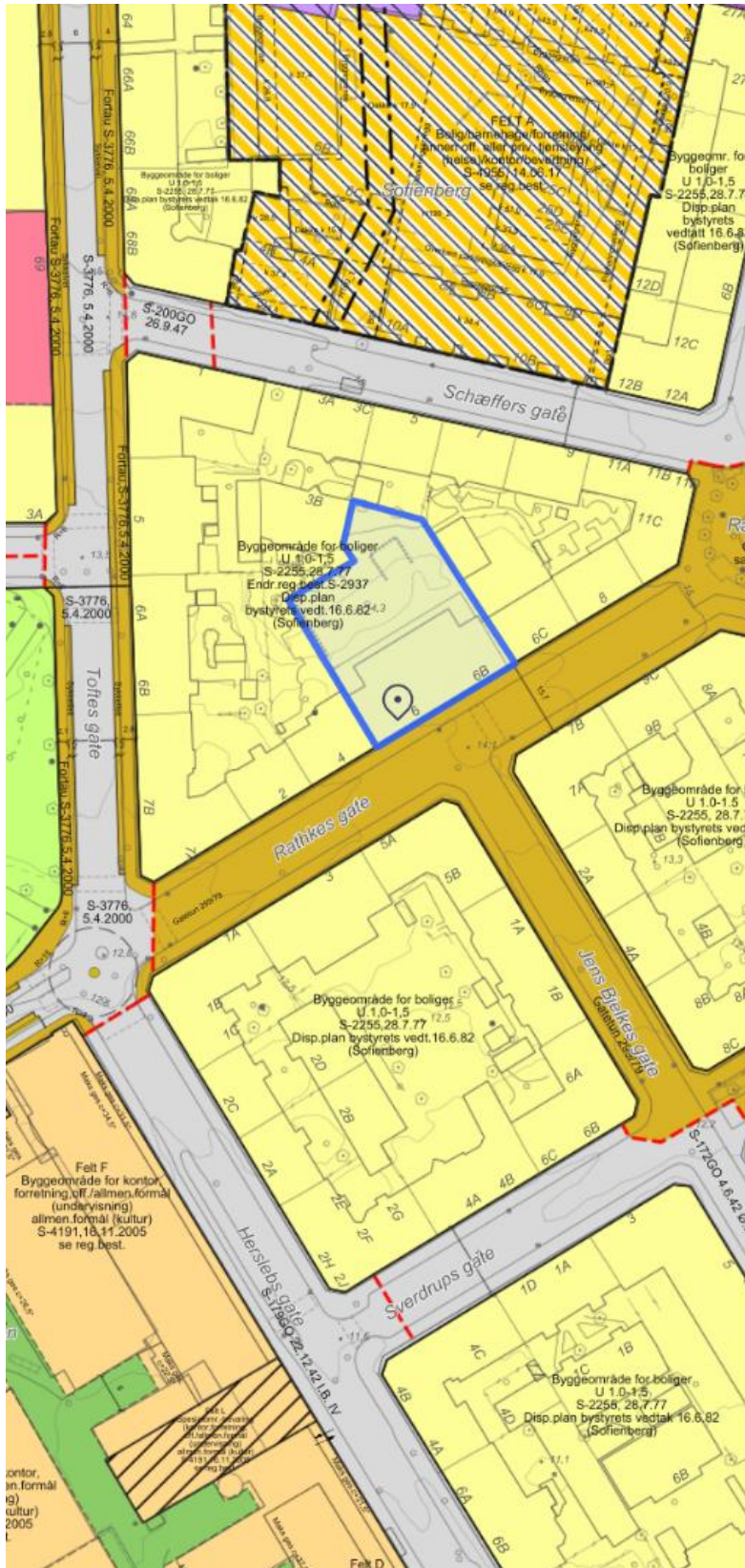


Rathkesgate 6, Plan loft, Seksjon 59-61

Rathkesg. 3 og 6, seksjon 52-61



Reguleringskart 26.05.2026



Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

228/269 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0558 Oslo
Eiendommen består av flere teiger
Beregnet areal for valgt teig: 1157m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#) ^L

Planer

- [Kommuneplan](#)
- [Kommunedelplan \(1\)](#)
- [Områderegulering \(0\)](#)
- [Reguleringsplaner \(1\)](#)

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#) ^L

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

- [Skilt- og reklameplan \(1\)](#)
- [Torshovkvartalene \(0\)](#)
- [Planprogrammer \(0\)](#)
- [VPOR \(0\) Veiledende plan for offentlig rom](#)
- [Strategisk plan for Hovinbyen \(0\)](#)
- [Plankunngjøringer \(0\)](#)
- [Midlertidig forbud mot tiltak \(0\)](#)

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- [Byggesaker \(17\)](#)
- [Plansaker \(0\)](#)

Temakart

- [Gul liste \(8\)](#)
- [Fortidsminner \(0\) Sannsynlighet for funn](#)
- [Naturmangfold \(0\)](#)



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, 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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

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.