

aktiv.





Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 113 923,-
Omkostn.: Kr 136 670,-
Total ink omk.: Kr 5 550 593,-
Felleskostn.: Kr 3 903,-
Selger: Ahmed Zawawi
Rana Nassar

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 1707.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 269
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1007250026

Rathkes gate 3

Denne lyse og sjarmerende 2-roms leiligheten ligger sentralt på Grünerløkka, med en nærhet til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten vender mot en stille og frodig bakgård og har en solrik balkong på ca. 9 kvm. ideell for avslapning i roligere omgivelser.

Leiligheten har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning samt et praktisk garderoberom for ekstra oppbevaring. I tillegg er varmtvann, internett og TV inkludert i felleskostnadene. I bygningen er det heis for enkel adkomst. Det er god oppbevaringsplass i leilighetens loftsbod som måler 7 kvm. gulvareal.

Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker en moderne og sentral leilighet med grønt uteområde, samtidig som du har alt av byens fasiliteter rett utenfor døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Megleropplysninger	64
Årsmøtepapirer / regnskap	68
Protokoll fra årsmøte	91
Vedtekter	94
Husordensregler	102
Reguleringskart	104
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Sørøstvendt balkong med utgang fra stue

Ikke målbare arealer

Boligens eksterne bruksareal gjelder loftsboden boligen disponerer. Denne har et gulvareal som er målt opp til 7 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1707.8 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og urbant boligområde på Grünerløkka i Oslo kommune, like ved Sofienbergparken. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke. Ikke minst ligger Vulkan få minutters gange fra eiendommen - et populært område med blant annet stort matmarked, treningssenter og konsertlokaler.

Det er også kort vei til et godt offentlig kommunikasjonstilbud, skoler og flere barnehager. Bydelssenteret Ringnes Park Senter innehar bl.a. Sats treningssenter og et

av Nord Europas mest moderne kinoanlegg. Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall. Det er minigolfbaner i Søndre gate og idrettsanlegg på Dælenenga.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Boligen ligger også i nærhet til flotte parkanlegg som f.eks. Grünerhagen og Birkelunden. For de interesserte er det kort vei til Tøyen, der Naturhistorisk museum med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum ligger. Det nye Tøyenbadet skal bli byens største badeanlegg når det står ferdig. Planlagt ferdigstillelse er 2024.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

For kollektiv transport, se www.ruter.no

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og barneskoler i gangavstand fra boligen.

Skolekrets

oligen hører til Lakkegata barneskole og Sofienberg ungdomsskole. Det er fra boligen også kort vei til Hersleb videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Det er trikk i Thorvald Meyers gate og bussforbindelse i Toftes gate.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1990 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader i hovedsak med malt betong/betongelementer. Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater. Heisanlegg i bygget. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse av byggeforhold.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

IHT salgsoppgave fra 2023 har tidligere eier skrevet:(Det ble gjort arbeid i 2016 før jeg overtok leiligheten iht. salgsoppgaven fra 2017 ble følgende arbeid gjort av Komplet service as på bad: Installasjon av baderomsinnredning, nytt toalett, baderomservantog badekar.utført 2016. Det fremgår også av salgsoppgaven 2017 at Exact Eektro asutførte følgende arbeid på bade: Nye varmekabler på bad og fliser og downlights på bad, utført i 2016. Bytte av klosettstuss pga luktproblemer og rensing av sluk kort tid etter overtagelse i 2017 utført av Komplet Rørservice as. Rens av sluk også i 2018. Det ble gjort undersøkelse på bad av 24T-Rørservice as i 2018 i forbindelse med lekkasje i etasje over. Etter at vi tok over i 2023 så har vi/leietakere aldri har opplevd noe problemer med badet.

Arbeid utført av: Komplet Rørservice AS, Exact Elektro AS og 24T-Rørservice AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: IHT det tidligere eier skrev står det: Iht salgsoppgave i 2017 ble det gjort installasjon av baderomsinnredning, badekar og toalett, samt ny servant på kjøkken utført i 2016.

Arbeid utført av: Komplet Service AS

Tilleggs kommentar: Vi har leid ut boligen siden vi kjøpte i 2023, leietakeren har ikke hatt noe problemer med noe som helst i boligen gjennom hele utleie perioden.

Innhold

Velkommen til en stor og lys 2-roms eierseksjonsbolig beliggende i et sentralt og tilbaketrukket område på Grünerløkka. Leiligheten er på 50 kvm BRA-i og består av entré, bad, soverom, samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til sørøstvendt balkong på ca. 9 kvm. med gode solforhold.

Boligen disponerer 1 bod på loftet med på ca. 7 kvm. gulvareal.

Standard

Entrè:

Lys og innbydende entrè med god plass til sko og yttertøy. Det er også dørcalling med åpner.

Stue/kjøkken:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med herlig naturlig lys inn i rommet. Stuen rommer god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TVbenk og spisebord. Malte vegger i tidsriktige farger setter en god atmosfære på leilighetens primære oppholdsrom. Fra stuen har man utgang til sydøstvendt balkong på ca. 9 kvm. Her har man god plass til utemøblement og gode solforhold. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkeninnredning fra 2016 samt godt med skap og benkeplass. Integreerte hvitvarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er installert komfyrvakt over kokesone.

Det er mekanisk avtrekk over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Soverom:

Romslig soverom med god plass dobbeltseng. Soverommet har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Fra soverommet har man direkte adkomst til garderobesrom med masse oppbevaringsplass.

Bad:

Flislagt badesrom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet ble overflateoppusset i 2016. Baderommet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett, veggspeil, innmurt badekar, glassvegg på badekarskant, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via felles mekanisk avtrekkskanal, det er tilluft under dørblad.

Bod:

Med boligen følger loftsbod på ca. 7 kvm. gulvareal. Her er det god lagringsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Sluk, membran og tettesjikt (BAD)

Beskrivelse:

Plastsluk fra byggeår. Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran. Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er registrert manglende bruk av mansjetter som gir potensiell fare for vanninntrenging i våtsonen. Dette utgjør en risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende bygningskonstruksjoner, spesielt ved manglende eller utilstrekkelig tetting. I tillegg er det avdekket mangelfull forsegling rundt rørgjennomføringer under vask i våtsonen. Sluk er uoversiktlig, og det er ukjent om membran og klemring er utført riktig da det ingen av de er synlige. Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet står foran full oppgradering. Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Endret bruk kan utløse følgeskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Forhold som har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Overflater vegger og himling (BAD)

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

Overflater Gulv (BAD)

Beskrivelse:

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm. Dette tilfredsstiller dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er manglende spalte under lufterist til badekar, noe som kan medføre at eventuell lekkasjevann ikke uhindret kan ledes til sluk. Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak bør utføres.

Vannledninger (TEKNISK)

Beskrivelse:

Synlige, interne vannførende rør i kobber. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Beskrivelse:

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 8,5 m². Betongdekke. Lysarmatur montert på vegg. Skjermvegg mot nabo. Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm. Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering. Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Beskrivelse:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer. For å fremme et sunt innklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

Rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Nye vinduer, balkongdør og inngangsdør i 2024 i regi av sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er 30 parkeringsplasser i kjeller fordelt på Rathkes gate 3 og Rathkes gate 6, med 15 plasser i hver gård. Disse er fritt omsettelig og det er tidvis muligheter for å kjøpe/leie plass.

Beboerparkering sone D i området.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6602882.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme (kabler) på bad.

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 516 349

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 065 394

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

50/4048

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 3 562,00

Kabel-tv kr. 341,00

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett og kabel-TV fra Telia, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 903

Andel Fellesgjeld

Kr 113 923

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Organisasjonsnummer

971280123

Om sameiet

Sameiet består av 62 seksjoner. Sameiet Rathkesgate 3 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280123, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Inntekter:

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 028 413,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 6 299 117,-.

Resultat:

Resultatet for 2023 inklusive finansielle inn- og utbetalinger var på kr -3 316 729,-. Dette ble dekket av låneopptak.

Budsjett:

Det er budsjettet med et overskudd inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr.402 800,- for 2024. Dette budsjettet er ikke realistisk da sameiet tok opp lån i 2024 ifm. utskifting av vinduer og balkongdører. Endelig regnskap for 2024 foreligger ikke pdd.

--Hentet fra regnskapet 2023--

Fremtidig vedlikehold:

Se årsberetningen 2024.

Vedlikeholdshistorikk:

2024: Utskifting av vinduer og balkongdører

2023: Fasaderehabilitering

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208132067

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,14%

Restsaldo 7 410 611,00

Innfrielsesdato: 30.09.2061

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det krever ikke styrets godkjenning ved erverv av bolig i sameiet. Styret skal underrettes om alle overtakelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 269, seksjonsnummer 18 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/269/18:

10.04.1897 - Dokumentnr: 900804 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:269

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1898 - Dokumentnr: 903353 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 228 bnr 273.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1936 - Dokumentnr: 406718 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 272.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1964 - Dokumentnr: 502604 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 273.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1996 - Dokumentnr: 66235 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:267 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:267 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:267 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:267 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:271
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:433

Bestemmelser om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for eiendom og utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1990 - Dokumentnr: 62330 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/4048

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 64 SEKSJONER

07.09.1995 - Dokumentnr: 48751 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:433

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,v/direktør
for etat for eiendom-og utbygging.

Med flere bestemmelser

20.09.1995 - Dokumentnr: 51734 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:18

vedr. bruk av gårdsrom og utearealer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eiendom og utbygging

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1995 - Dokumentnr: 56170 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:16

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør

for etat for eiendom og utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1997 - Dokumentnr: 37389 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:274

Bruksrett til del av utearealet

Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør

for etat for eiendom og utbygging.

15.03.1999 - Dokumentnr: 12860 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:15
Gårdromsavtale
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse med forbehold fra 3. oktober 1990.
Det er utstedt kommentar fra bygningskontrollen i Oslo 24. januar 1991 at
ventilasjonsanlegget kan ferdigattesteres.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker i området:

Rathkes gate 5 - Utskifting av vinduer og dører

Saksnummer 202317026 - Byggesak

Mottatt sak 17.11.2023

Status Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Jens Bjelkes gate 1 - Utskifting av vinduer og dører

Saksnummer 202317025 - Byggesak

Mottatt sak 17.11.2023

Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Schous plass 8 - Fasadeendring - Rehabilitering

Saksnummer 202309033 - Byggesak

Mottatt sak 08.06.2023

Status Endret tillatelse gitt

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene pkt. 2. Utleie skal meddeles styret med minst 14 dagers
varsel.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

113 923 (Andel av fellesgjeld)

5 413 923 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

135 320 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 670 (Omkostninger totalt)

147 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 550 593 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 561 493 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 564 293 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 136 670

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 0,75 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 2 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

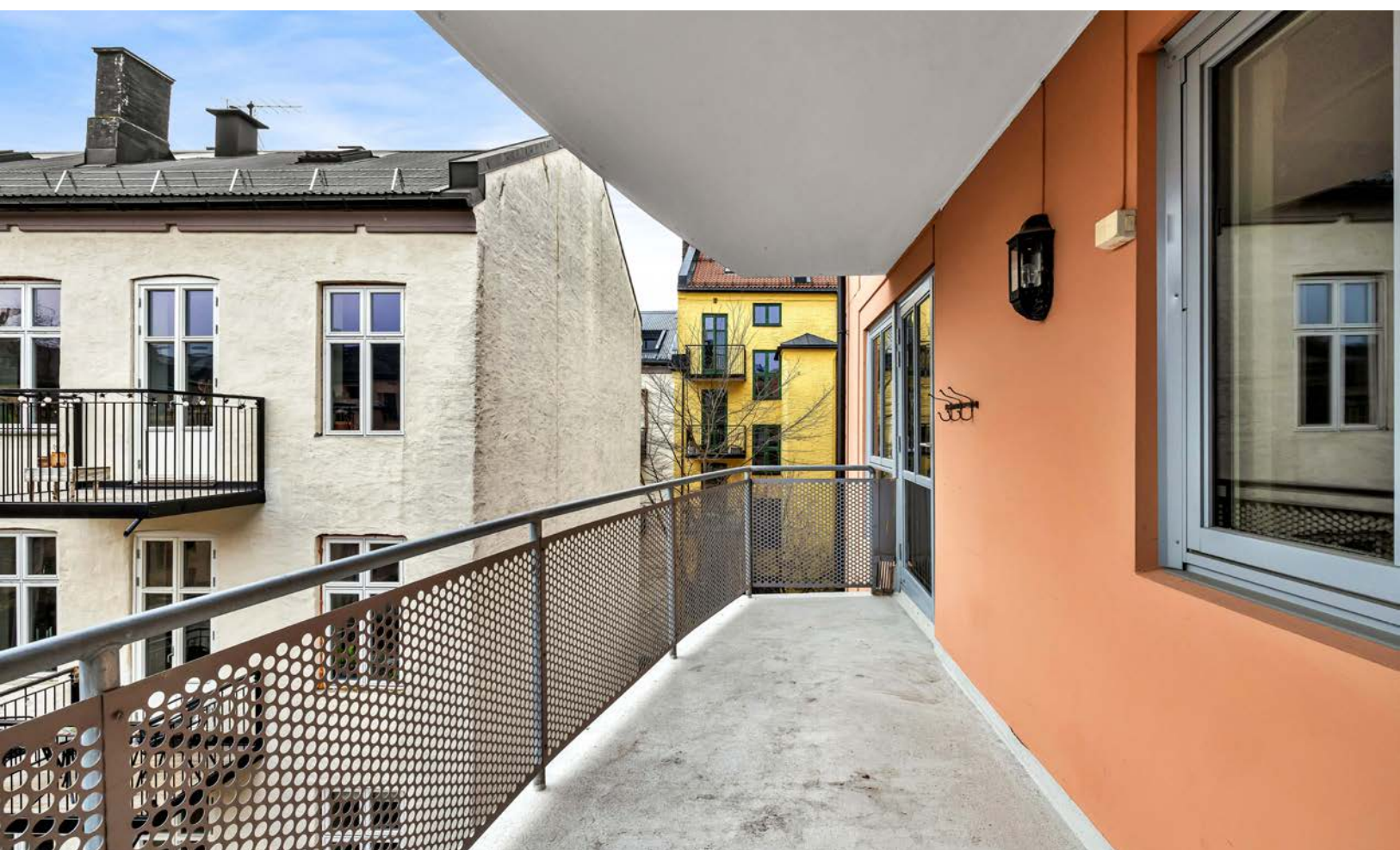
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

10.03.2025



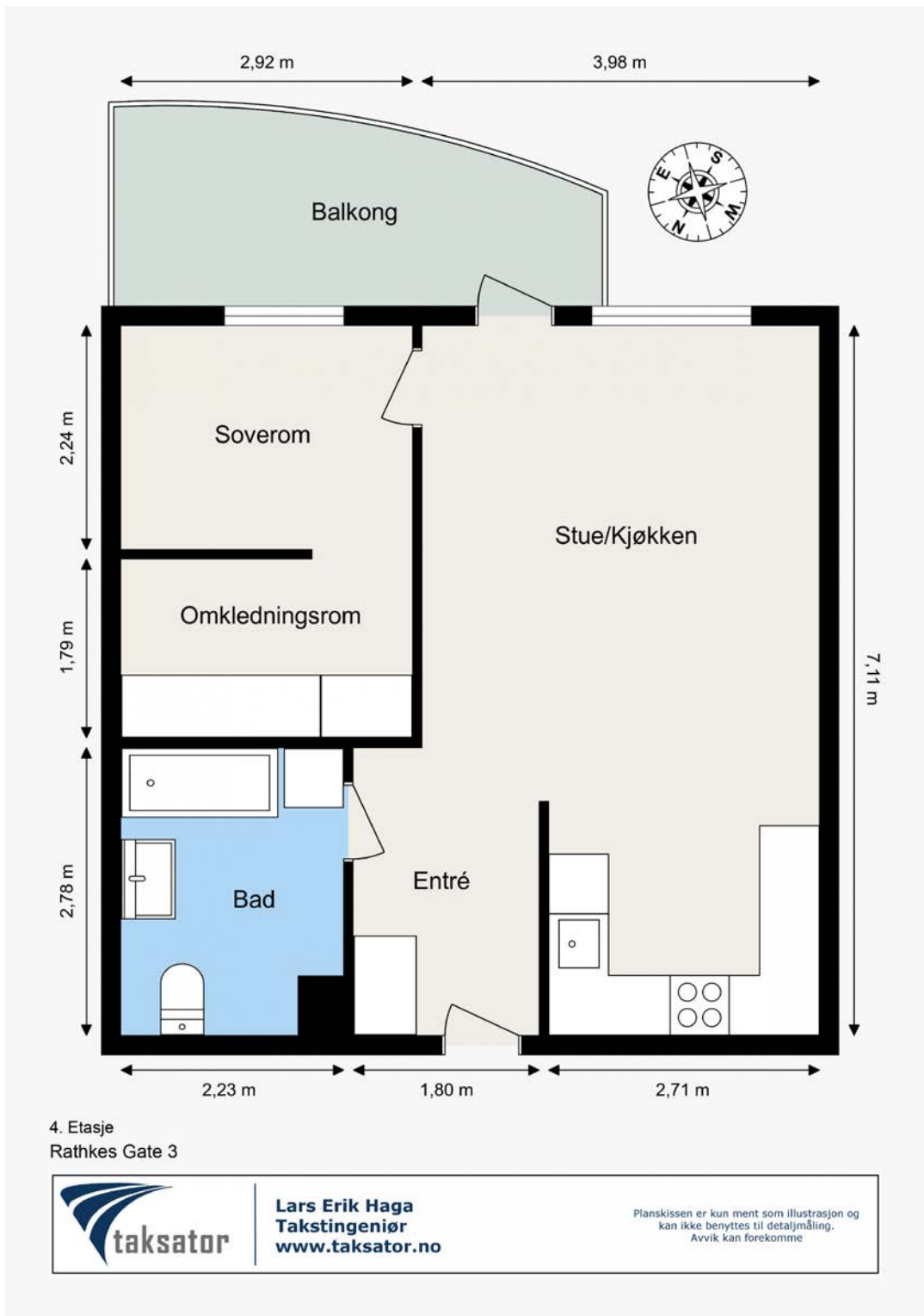








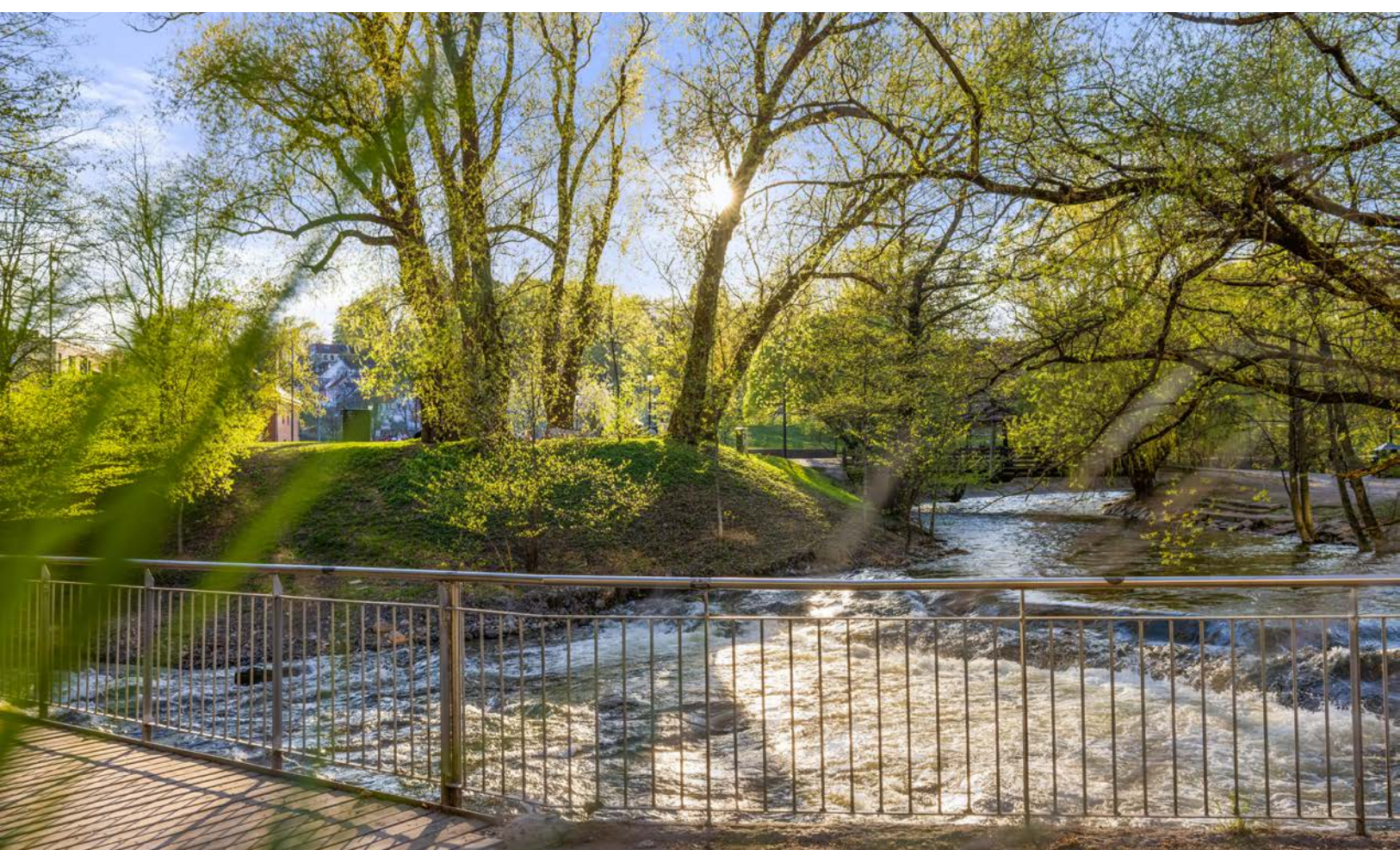




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Vedlegg

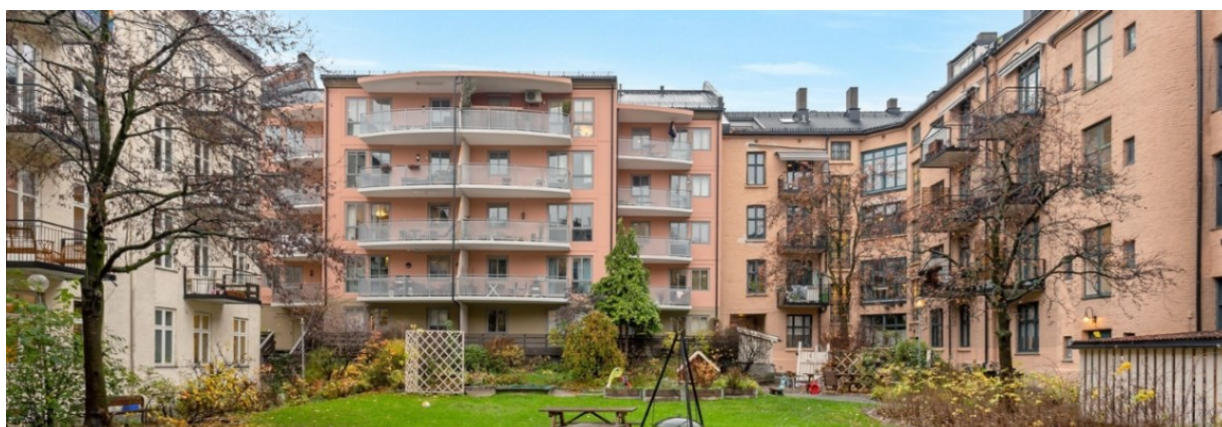
Tilstandsrapport

📍 Rathkes Gate 3, 0558

🏠 Oslo kommune

gnr. 228, bnr. 269, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 05.03.2025

Oppdragsnr.: 22030-25042

Referansenummer: GL1263

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

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
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.

Flislagt badrom.
Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Innfliset badekar, halvglass i vegg, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 (ifg. tidligere salgsoppgave).
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer en stk bod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

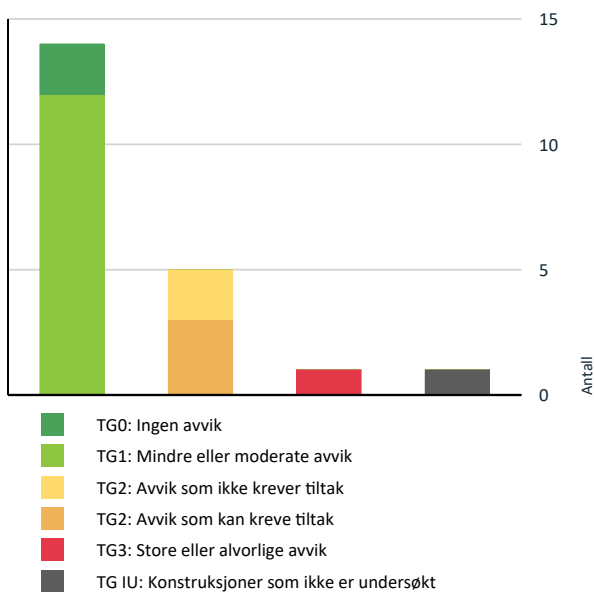
[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong

- Det foreligger ikke tegninger
- Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

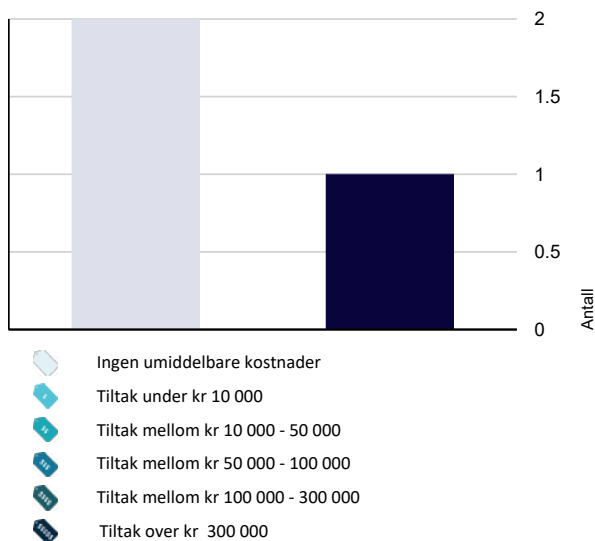
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.


NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik


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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

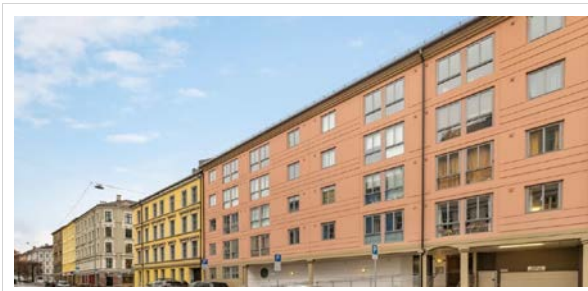
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED BALKONG



Byggeår
1990

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.
Vinduene har utvendige alu-profiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TO 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EL30/Db43).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.
Døren har utvendig alu-profil.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 8,5 m².

Betongdekke.
Lysarmatur montert på vegg.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1990 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendige fasader i hovedsak med malt betong/betongelementer.
Saltak i trekonstruksjon, antatt teknet med plater.
Heisanlegg i bygget.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1990 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svik osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sinter sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad, entré og stue/kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,32 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviser riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeinnredning

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badrom.

Følgende er opplyst i tidligere tilstandsrapport;
Bad med hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.
Badet ble overflateoppusset i 2016.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsslikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.

Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er manglende spalte under lufterist til badekar, noe som kan medføre at eventuell lekkasjevann ikke uhindret kan ledes til sluk.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør utføres.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert manglende bruk av mansjetter som gir potensiell fare for vanninntrenging i våtsonen. Dette utgjør en risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende bygningskonstruksjoner, spesielt ved manglende eller utilstrekkelig tetting. I tillegg er det avdekket mangelfull forsegling rundt rørgjennomføringer under vask i våtsonen.

Sluk er uoversiktlig, og det er ukjent om membran og klemring er utført riktig da det ingen av de er synlige.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Tilstandsrapport

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Endret bruk kan utløse følgeskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Innfliset badekar, halvglass i vegg, regnsfalldusj og termostatstyrt blande batteri. Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet brukslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad. Det gjøres oppmerksom på at det bør etableres større tilluftspalte under døren.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

fuktmålinger er ikke mulig da veggen er bygd opp med bindingsverk av stål (ikke treverk/organisk materiale).

Det er ikke påvist unormale forhold ved visuelle observasjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 (ifg. tidligere salgsoppgave). Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via downlights under overskap. Glatte, malte veggflater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Komfyrvakt er installert. Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet brukslitasje. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke monter lekkasjevarslere med vannstoppventil på kjøkken.
Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklime, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstatere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

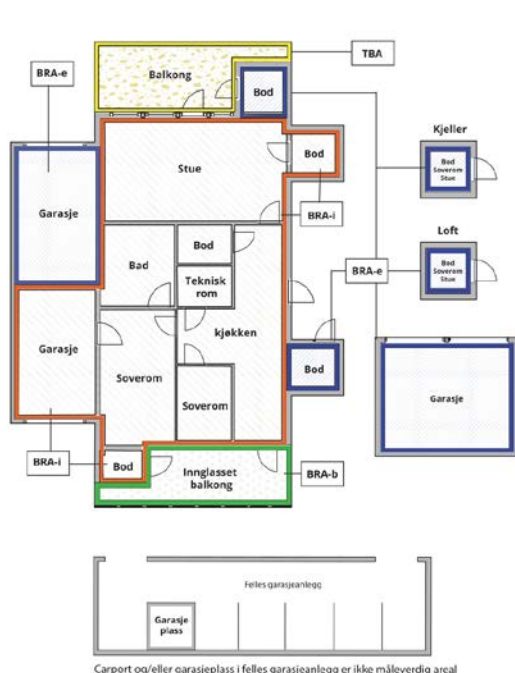
Hva er måleverdig areal?

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



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 boden
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	50			50	9
SUM	50				9
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 8,5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Gulvarealet ble målt til ca 7 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 4.etasje med balkong	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eier var ikke tilstede	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 Oslo	228	269		18	1708 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Rathkes Gate 3

Hjemmelshaver

Zawawi Ahmed, Nassar Rana

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i sentrale Oslo, og har hatt en helt enorm utvikling de siste tiårene. "Løkka" er helt klart i dag byens mest attraktive og urbane bydel og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, og flere er søndagsåpne.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass og Cubaparken hvor man kan gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser som Mathallen, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen, BLÅ og flere andre serveringssteder.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, SATS Schous Plass/Ringnes Park, EVO, Fitnessxpress, samt Avancia på Vulkan. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området som for eksempel Dælenenga stadion.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.
Felleseie tomt 1 708 m².

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/klassiske bygårder.

Bygning oppført i 1990 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendige fasader i hovedsak med malt betong/betongelementer.

Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Heisanlegg i bygget.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundament

ert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Rammetillatelse - 08/04-1988

Igangset.till - 03/09-1990

Tatt i bruk (GAB) - 03/10-1990

- I følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger. Da eier har leid ut leiligheten henvises det i utgangspunktet kun til tidligere salgsoppgave/egenerklæring fra 2023.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL1263>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250026	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rana Nassar	Ahmed Zawawi
Gateadresse	
Rathkes gate 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0558
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250026

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RN, AZ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	IHT salgsoppgave fra 2023 har tidligere eier skrevet: (Det ble gjort arbeid i 2016 før jeg overtok leiligheten iht salgsoppgaven fra 2017 ble følgende arbeid gjort av Komplet service as på bad: Installasjon av baderomsinnredning, nytt toalett, baderomservantog badekar utført 2016. Det fremgår også av salgsoppgaven 2017 at Exact Elektro as utførte følgende arbeid på bade: Nye varmekabler på bad og fliser og downlights på bad, utført i 2016. Bytte av klosettstuss pga luktproblemer og renging av sluk kort tid etter overtagelse i 2017 utført av Komplet Rørservice as. Rens av sluk også i 2018. Det ble gjort undersøkelse på bad av 24T-Rørservice as i 2018 i forbindelse med lekkasje i etasje over. Etter at vi tok over i 2023 så har vi/leietakere aldri har opplevd noe problemer med badet.
Arbeid utført av	Komplet Rørservice AS, Exact Elektro AS og 24T-Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	IHT det tidligere eier skrev står det: Iht salgsoppgave i 2017 ble det gjort installasjon av baderomsinnredning, badekar og toalett, samt ny servant på kjøkken utført i 2016.
Arbeid utført av	Komplet Service AS

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

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1007250026

Tilleggs kommentar

Vi har leid ut boligen siden vi kjøpte i 2023, leietakeren har ikke hatt noe problemer med noe som helst i boligen gjennom hele utleie perioden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1007250026

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rana Nassar	d1f08eca329a46a3f8b2925 5b9b0e1c1560de075	26.02.2025 14:34:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmed Zawawi	1426f14e6d7325b077ba6a0 c1456e74240fc4117	26.02.2025 10:24:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250026

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Richard Dante
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: richard.dante@aktiv.no

Deres ref.: 1007250026 . Vår ref.: 7074-1-18

Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Rathkesgate 3 Og 6
Organisasjonsnr: 971280123
Seksjonseier: Zawawi, Ahmed
Medeier: Nassar, Rana
Leilighetsnummer: 18
Adresse: Rathkes Gate 3, 0558 OSLO
Seksjonsnummer: 18
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 (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 an vise 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. Faktura sendes megler/kjøper. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208132067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,14%
Restsaldo	7 410 611,00
Innfrielsesdato:	30.09.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 903,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 562,00	
Kabel-tv	341,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	85,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 917,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	104 371,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208132067
Restsaldo:	113 922,38
Kapitalkostnader:	781,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 922,38,-, 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 Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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@styrerommet.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.

Styrets kontaktinfo: rathkesgt3og6@styrerommet.no

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 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Gruneløkka 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. Inngangsdører og diverse prosjekter
8. El-billading i garasjeanleggene
9. Fysiske årsmøter innenfor fristen
10. Kvalitetssjekk av malerarbeid mm 22
11. Dugnad
12. 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 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.

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 [Navn] 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. Årsrapport-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

Inngangsdører og diverse prosjekter

Forslag fremmet av:

Line Mette Langfjæran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få status på inngangsdør-prosjektet, som skulle vært gjennomført for lenge siden. Samtidig få status på vifteproblematikken i RG3 - det er et ekstremt undertrykk i leilighetene og det bråker.

Forslag til vedtak

Styret skal informere beboere på Vibbo eller via andre kanaler minimum 4 ganger i året på saker som er vedtatt på årsmøtet. Styret må også legge frem oversikt over tidsbruk på de forskjellige sakene om saker tar uforholdsmessig lang tid.

Sak 8

El-billading i garasjeanleggene

Forslag fremmet av:

Line Mette Langfjæran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Installere el-billadere i garasjeanleggene. Ikke tillatt å lade fra de vanlige laderne som er i kjelleren.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pristilbud på el-billading og legger dette frem for årsmøtet i 2025.

Sak 9

Fysiske årsmøter innenfor fristen

Forslag fremmet av:

Line Mette Langfjæran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal være fysisk og styret må holde fristen som står i vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtak: Årsmøte skal avholdes fysisk.

Sak 10

Kvalitetssjekk av malerarbeid mm 22

Forslag fremmet av:

Dag Ringdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er blitt sprekker i dekket på verandaen min. Dette er en investering som er gjort for flere millioner. Jeg er misfornøyd med resultatet. Jeg er ikke gjort oppmerksom på at det er vært gjort noen befarng i 23.

Forslag til vedtak

OBOS som er innleid prosjektleder må gjøre en befarng. Alle som har klager på arbeid som er gjort ved deres leilighet får muligheten til å sende inn klager, og alle klager skal loggføres. Dette må så tas opp med entrepenør og alle klager som kan knyttes til garanti blir utbedret.

Sak 11

Dugnad

Forslag fremmet av:

Ann Christin Siggerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Føler ting forfaller når vi ikke gjennomfører felles dugnader.

Forslag til vedtak

Vi bør ha 2 dugnader i året. Feks tidlig mai og september

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Michelsen

Jeg er løsningsorientert, lyttende og for ting gjort

- Tom Kvalvågnes
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Kvalvågnes	Rathkes Gate 6
Styremedlem	Martine Kjos Bråthen	Rathkes Gate 6
Styremedlem	Joachim Siggerud	Rathkes Gate 3

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280123, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 269

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

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

Ny avtale for vaktmestertjenester ved Rask og Ryddig AS var klart rimeligst og består av folk som kjenner våre bygninger fra før.

Det jobbes med å oppgradere kameraovervåkningen. Det må vurderes i et kost/nytte perspektiv, da det ikke har vært mange alvorlige hendelser. Kontinuerlig vakthold med f.eks skilt fra Securitas eller andre kan være en løsning, men my vurderes ut fra kostnad.

Lekkasjer i R3 og R6:

Gavl R3 mot øst be utbedret via lift og med fugetetting samt beslag. Dette har fungert bra og tettet lekkasjen mot soverom i 5.etg.

Lekkasje i tak bad 4.etg R3 er fortsatt et problem på tross flere runder med testing av årsak.

Pr. idag lekker det ikke uten at man kan si hvorfor. Man måforeta en ny runde lekkasjesøk hvis problemet kommer tilbake.

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. Utbedring pågår.

Forebyggende lekkasjer i rør:

Det ble for noen år siden rensert og inspisert avløpsrør. De problemene vi nå ser er trykksatte rør. Anlegget nærmer seg nå 35 år. Man må vurdere om det er muligheter for å gjøre noe forebyggende ifht dette problemet. Styret vil sette fokus på dette i neste periode.

Fasaderehabilitering R3 og 6 ferdig.

Sommer 2023 ble man ferdig med de fleste arbeidene, og man fikk avsluttet dette med å tette gavl på R3 på høsten.

Det skal foretas en garantibefaring med 12.06.2024 og event. utbedring vil skje fortløpende.

Inngangspartiet på R6 gjenstår - vi har laget et tilbudsgrunnlag for dette og får inn pris og vil sette igang dette fortløpende med ny inngangsdør, reparasjon/utskifting av flis og maling av alu-rammer rundt vinduer.

Utskifting av vinduer og balkongdører vinter 2024:

Dette er gjennomført og avsluttet med bruk av Palmgren AS. Jobben med vinduer og leilighetsdører er søknadspliktig. Styreleder står gjennom sitt firma Streken Arkitekter AS som ansvarlig søker og prosjekterende for dette. Dette blir fakturert som normalt på slike jobber.

Da vi ikke var helt fornøyde med organiseringen av denne jobben, har vi innhentet andre tilbud på utskifting av leilighetsdørene som ligger under tilbudet fra Palmgren AS. Sameiets låneopptak var egentlig forbeholdt fasader og vinduer - men vi ser nå at vi kan få utskiftet leilighetsdørene også innenfor dette budsjettet.

Inngangsdører R3 og 6:

Det har vært stadige problemer med begge dørene. Noe skyldes innbruddsforsøk og røff bruk under arbeid med utskifting av vinduer. Har vært reparert ved behov. Reparasjon av calling R6 er bestilt.

Økonomi i oppgradringsprosjektet:

Vi har nå betalt for fasader og vinduer og balkongdører og har brukt 6,0 mill kr. av lånerammen på 9,0 mill kr. Utskifting av leilighetsdører vil koste ca. 1,0 mill kr. Dette er en nødvendig sikkerhetsmessig kostnad.

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

August 2023 Oppstart med nye styremedlemmer.

Juni 2024 Dugnad og årsmøte.

Dugnader: Det gjennomføres dugnad 12.06.2024.

Rydding i fellesarealer: Spesielt i R6 men også i R3 er det tendenser til at hensatte ting hoper seg opp , styret har derfor brukt søppeltaxi til å få fjernet dette.

Det er en mer effektiv og kostnadsbesparende måte å bli kvitt avfallet på. Styret har innhentet tilbud på dette og fått meget gode priser på dette.

Videre arbeid:

Dørutskifting leiligheter.

Ferdigattest vinduer, balkongdører og leilighetsdører.

Inngangsparti R6 og dører R3.

Oppgradering hage R6

Oppgradering kamerasystem/overvåking.

Løkkasjesøk.

Forebygge lekkasjer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar (OBOS Prosjekt) og drift og vedlikehold (Norske Fasader AS).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 358 678.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rathkesgate 3 og 6.

Lån

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 av 29 Årsrapport 2023 Sameiet Rathkesgate 3 og 6.pdf



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, 23. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 028 413	2 990 334	3 065 000	3 304 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 028 413	2 990 334	3 065 000	3 304 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 341	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 375	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-1 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-118 325	-113 758	-116 000	-123 000
Konsulenthonorar	6	-338 086	-268 171	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 800 092	-3 360 940	-200 000	-200 000
Forsikringer		-319 560	-290 564	-310 000	-343 000
Kommunale avgifter	8	-601 859	-508 038	-580 000	-666 000
Energi/fyring		-280 503	-379 454	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 210	-294 008	-310 000	-325 000
Andre driftskostnader	9	-252 392	-245 174	-230 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 299 117	-5 696 681	-2 341 200	-2 492 200
DRIFTSRESULTAT		-3 270 704	-2 706 347	723 800	811 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 644	20 356	0	0
Finanskostnader	11	-61 669	0	-270 000	-409 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 025	20 356	-270 000	-409 000
ÅRSRESULTAT		-3 316 729	-2 685 991	453 800	402 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 683 563	-2 685 991		
Udekket tap		-1 633 166	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 123	44 853
Forskuddsbetalte kostnader		92 054	82 958
Driftskonto OBOS-banken		324 904	620 826
Sparekonto OBOS-banken		40 122	1 029 377
SUM OMLØPSMIDLER		465 204	1 778 014
SUM EIENDELER		465 205	1 778 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 683 563
Udekket tap	13	-1 633 166	0
SUM EGENKAPITAL		-1 633 166	1 683 563
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 991 845	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 991 845	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 009	16 794
Leverandørgjeld		71 843	77 693
Påløpte renter		12 215	0
Påløpte avdrag		1 459	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 526	94 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		465 205	1 778 015
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2024

Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6

Tom Kvalvågnes /s/

Martine Kjos Bråthen /s/

Joachim Siggerud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 666 355
Kabel-tv	253 704
Garasje	103 554
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 028 413

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 341
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 341

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-284 128
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 458
Nordisk Energikontroll AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-338 086

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norske Fasader AS	-3 621 724
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 621 724
Drift/vedlikehold bygninger	-81 811
Drift/vedlikehold VVS	-5 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 779
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 154
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 800 092

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-331 631
Renovasjonsavgift	-270 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-601 859

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 600
Lyspærer og sikringer	-1 021
Vaktmestertjenester	-102 179
Renhold ved firmaer	-124 368
Gressklipping	-10 541
Andre fremmede tjenester	-1 298
Trykksaker	-16

Andre kontorkostnader	-1 865
Telefon, annet	-147
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-3 217
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 392

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 745
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 521
SUM FINANSINNTEKTER	15 644

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 669
SUM FINANSKOSTNADER	-61 669

NOTE: 12**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: 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.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-2 000 000

Nedbetalt i år

8 155

-1 991 845**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 991 845**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602882. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Utskifting av 2 heiser	
2013 - 2013	Utskifting av garasjeporter	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

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 2024 for Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Organisasjonsnummer: 971280123

Møtet ble avholdt 13. juni kl. 18:00, Gruneløkka skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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 optelling 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 B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Dag Ringdal og Sally Brooks foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

Innkallingen var sendt i hht. vedtekter og lovens krav. Dagsorden fremkom på innkallingens side 2.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden godkjennes. Møtet ble erklært 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. Mot en stemme.

7. Inngangsdører og diverse prosjekter

Fremmet av: Line Mette Langfjæran

Få status på inngangsdør-prosjektet, som skulle vært gjennomført for lenge siden. Samtidig få status på vifteproblematikken i RG3 - det er et ekstremt undertrykk i leilighetene og det bråker.

Forslag til vedtak:

Styret skal informere beboere på Vibbo eller via andre kanaler minimum 4 ganger i året på saker som er vedtatt på årsmøtet. Styret må også legge frem oversikt over tidsbruk på de forskjellige sakene om saker tar uforholdsmessig lang tid.

✓ Vedtatt. Styret skal informere beboere på Vibbo eller via andre kanaler minimum 4 ganger i året på saker som er vedtatt på årsmøtet.

8. El-billading i garasjeanleggene

Fremmet av: Line Mette Langfjæran

Installere el-billadere i garasjeanleggene. Ikke tillatt å lade fra de vanlige laderne som er i kjelleren.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter pristilbud på el-billading og legger dette frem for årsmøtet i 2025.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

9. Fysiske årsmøter innenfor fristen

Fremmet av: Line Mette Langfjæran

Årsmøtet skal være fysisk og styret må holde fristen som står i vedtektene.

|

Forslag til vedtak:

Vedtak: Årsmøte skal avholdes fysisk.

✓ Vedtatt. Mot en stemme.

10. Kvalitetssjekk av malerarbeid mm 22

Fremmet av: Dag Ringdal

Det er blitt sprekker i dekket på verandaen min. Dette er en investering som er gjort for flere millioner. Jeg er misfornøyd med resultatet. Jeg er ikke gjort oppmerksom på at det er vært gjort noen befarng i 23.

Forslag til vedtak:

OBOS som er innleid prosjektleder må gjøre en befarng. Alle som har klager på arbeid som er gjort ved deres leilighet får muligheten til å sende inn klager, og alle klager skal loggføres. Dette må så tas opp med entreprenør og alle klager som kan knyttes til garanti blir utbedret.

✓ Vedtatt. Sameiet engasjerer en rådgivende ingeniør i forbindelse med 1-årsbefarngen, for å kvalitetssikre arbeidene med fasader og balkonger.

11. Dugnad

Fremmet av: Ann Christin Siggerud

Føler ting forfaller når vi ikke gjennomfører felles dugnader.

Forslag til vedtak:

Vi bør ha 2 dugnader i året. Feks tidlig mai og september

✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kvalvåagnes

Valgt med 24 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Tom Kvalvåagnes

Morten Michelsen

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 garasjeeksjoner 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 disposisjonsrett 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 innkaller 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 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 fremtreden 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 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 tilfældige 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 overdragelsessum. 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 tillat 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.

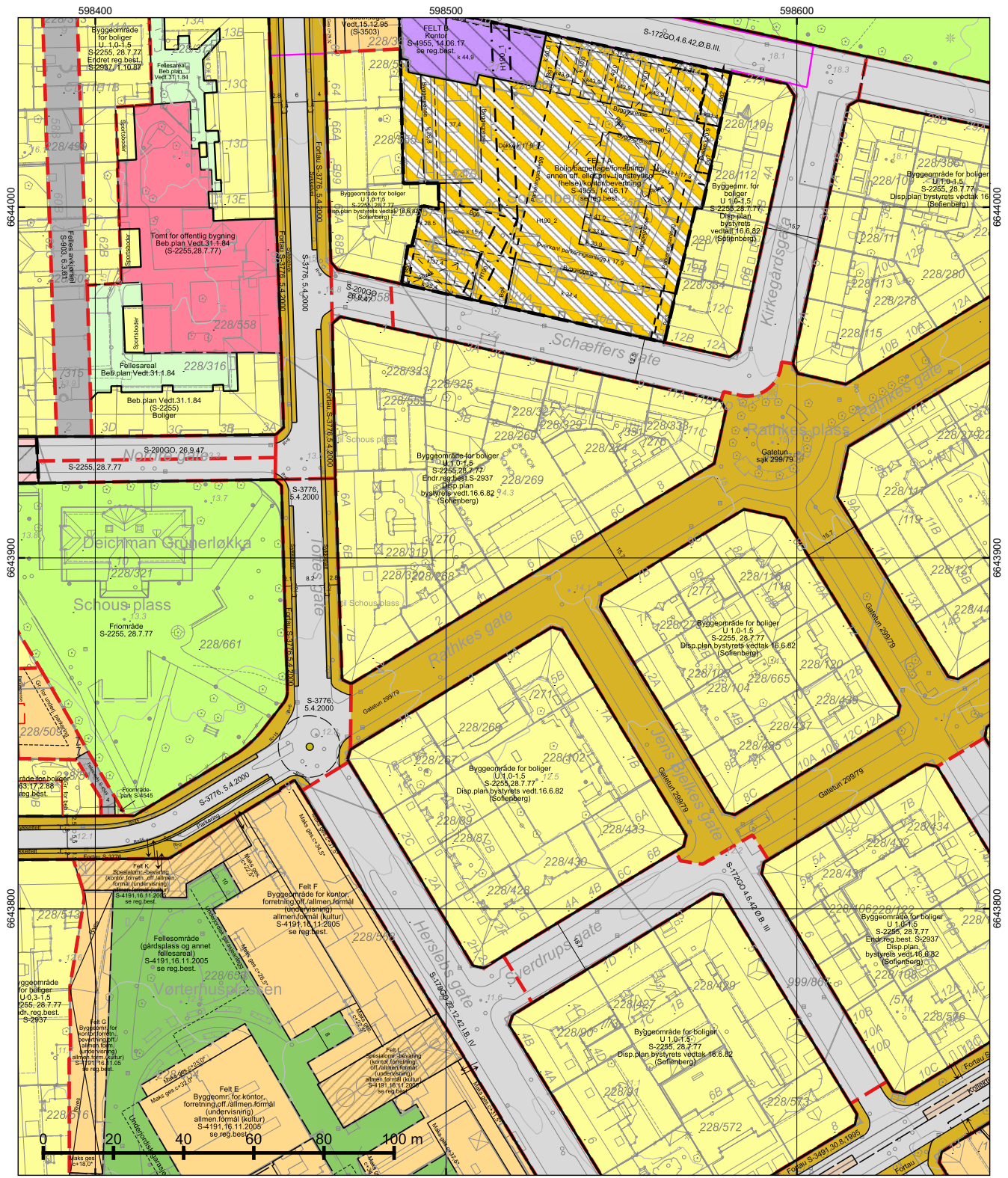
Annet avfall enn husholdningsavfall, så som møbler, emballasje og lignende må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom.

6. SKILTING

Skilting på dørtelefonlegget 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 24.02.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

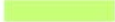



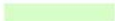


















































Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 327320/ 86506169	Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV
Adresse:	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/269	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

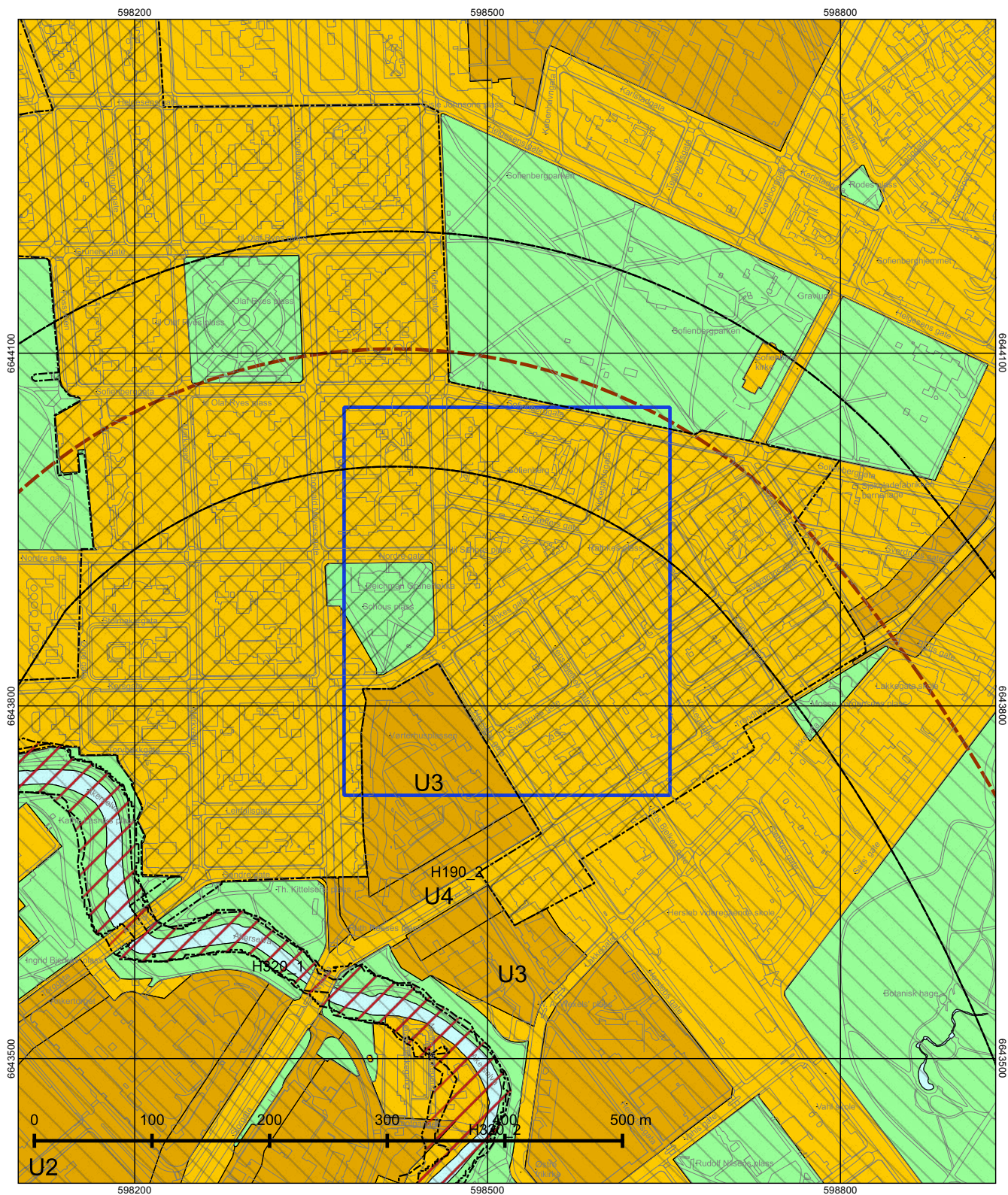
	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Regulert kjørefelt
	142 - Forr./kontor/industri		Bygningens avgrensning i beb. plan
	144 - Forr./bolig		Bygning som forutsettes revet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Underjordisk anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Oppheving av eiendomsgrense
	316 - Gatetun/gågate		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1310 - Kontor		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpDetaljeringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		




Oslo
 Dato: 24.02.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327320/ 86506169	Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV
Adresse:	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/269	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.02.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 327320/86506169
 Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Rathkes gate 3 - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 373 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Naboskapet

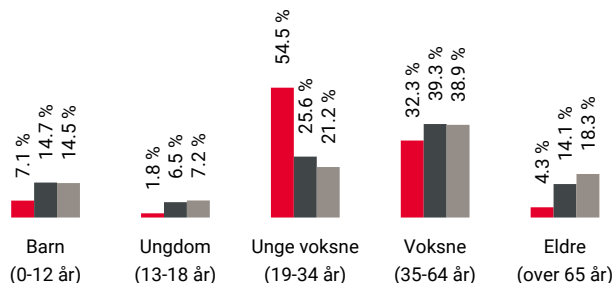
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Millskvartalet	3 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
Schous Dagligvare	3 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



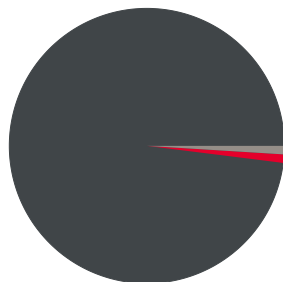
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Hersleb skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Sofienbergparken balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 EVO Grünerløkka	3 min	🚶
🏊 SATS Schous plass	3 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 99% blokk
- 1% annet

«Pulserende og sentralt»

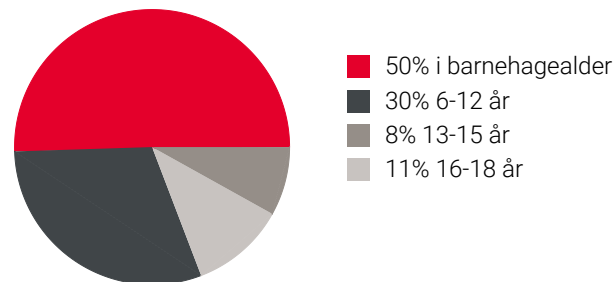
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

🛍 Gunerius Shoppingsenter	14 min	🚶
🏪 Boots apotek Grünerløkka	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

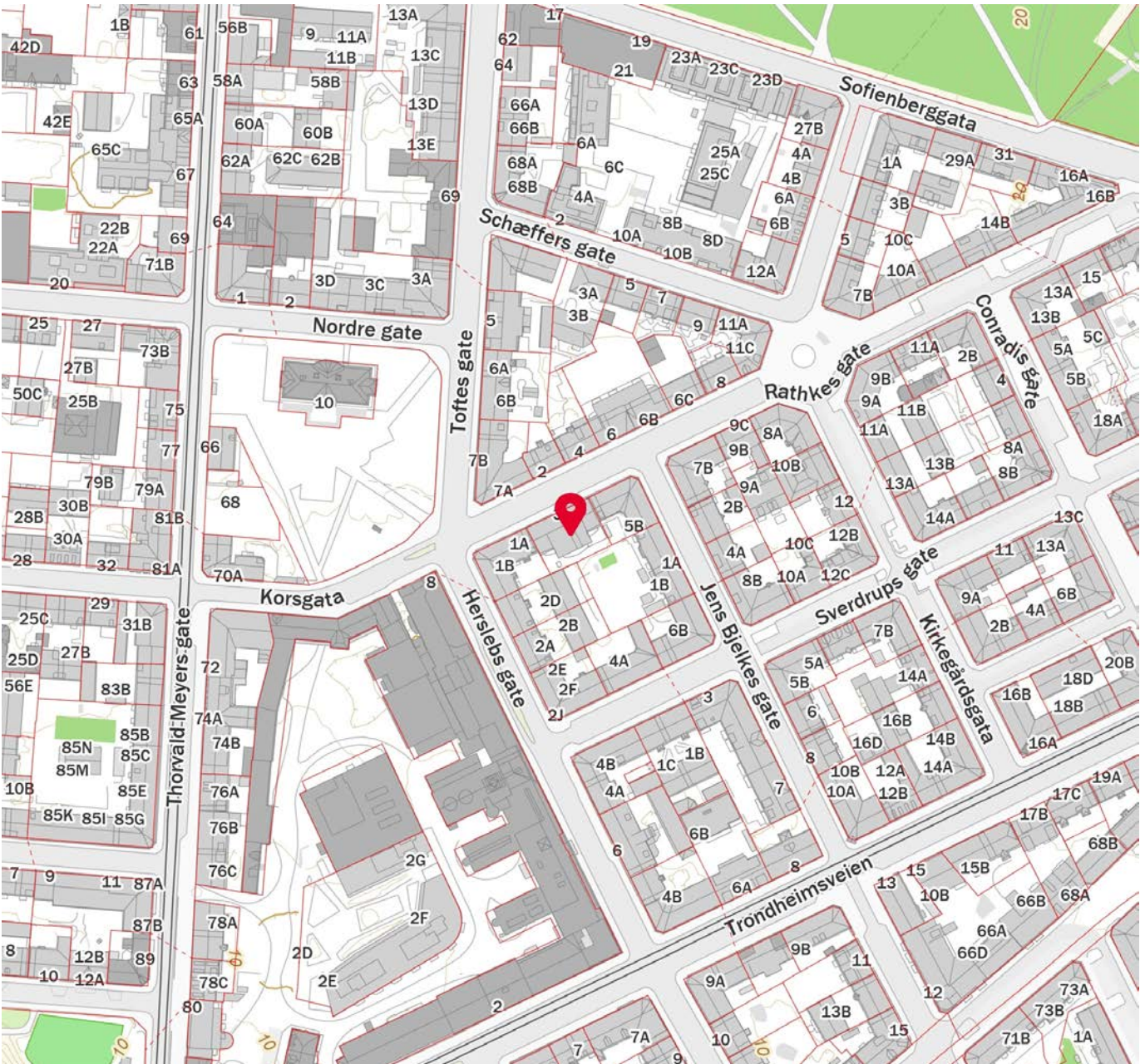


0% 60%

- 🇳🇴 Sofienberg
- 🇳🇴 Oslo og omegn
- 🇳🇴 Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rathkes gate 3
0558 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre