

Rathkes gate 9B



Velkommen til

Rathkes gate 9B



Salgsoppgaven produsert 17. september 2025

Grünerløkka

Lekker, lys og klassisk 3-roms i enveiskjørt gate - Oppusset i 2025 - Balkong - Stukkatur og rosett

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	117 834,-
Omkostninger	136 520,-
Totalpris	5 544 354,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 487,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Ansvarlig megler	Klara Brandrud
Telefon	930 41 660
E-post	k.brandrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lekker og nyoppusset (2025) 3-roms leilighet med balkong, klassiske detaljer og attraktiv beliggenhet i Rathkes gate 9 B på Sofienberg/Grünerløkka. Her får du en moderne bolig med nytt bad og kjøkken, samtidig som sjarmen med stukkatur og rosetter er bevart. Leiligheten ligger tilbaketrukket og rolig, men likevel midt i hjertet av Oslos mest stemningsfulle bydel.

- Oppusset juli 2025: Nytt bad, kjøkken, nyslipte gulv, malte flater, dørhåndtak etc.
- Balkong med utgang fra hovedsoverom
- Bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Klassiske detaljer som stukkatur, rosetter og god takhøyde
- To soverom
- Rolig sidegate med kort gangavstand til Sofienbergparken, Botanisk Hage og Akerselva
- Hyggelige Rathkes plass rett rundt hjørnet – en liten parkperle midt i byen

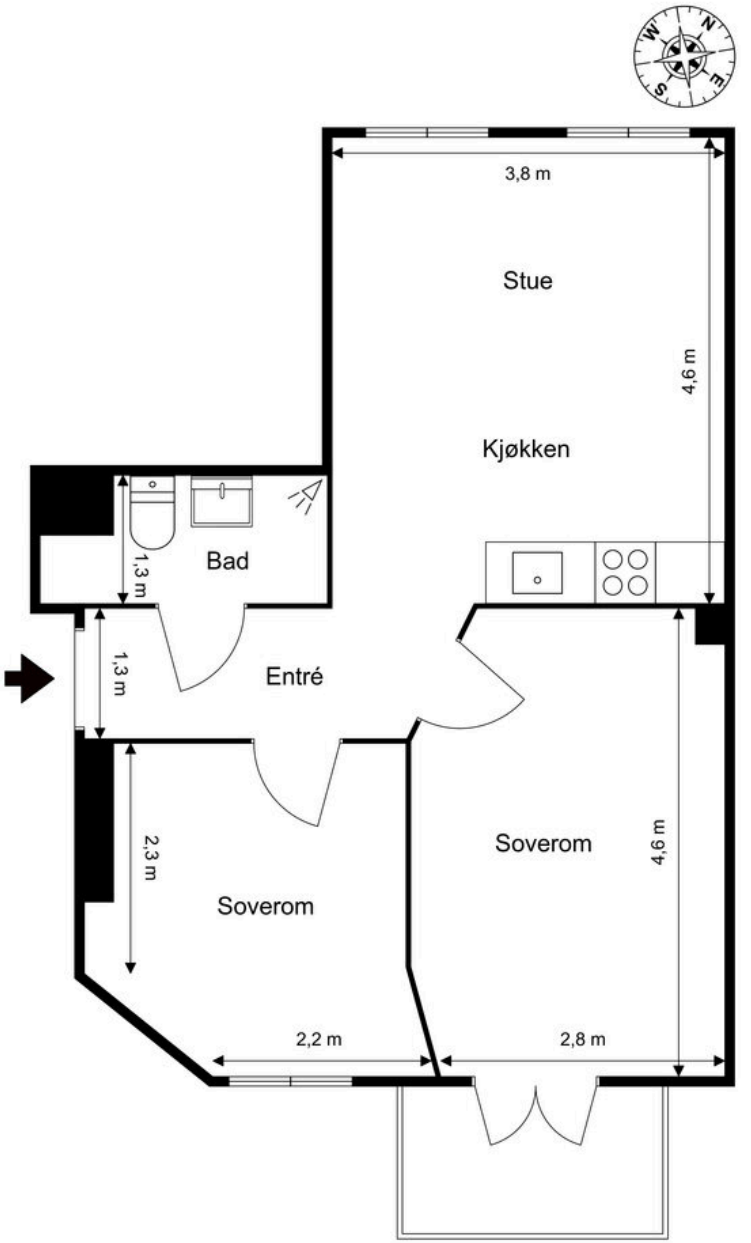
Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.


3,8 m
Stue
4,6 m
Kjøkken
1,3 m
Bad
1,3 m
Entré
2,3 m
Soverom
Soverom
4,6 m
2,2 m
2,8 m



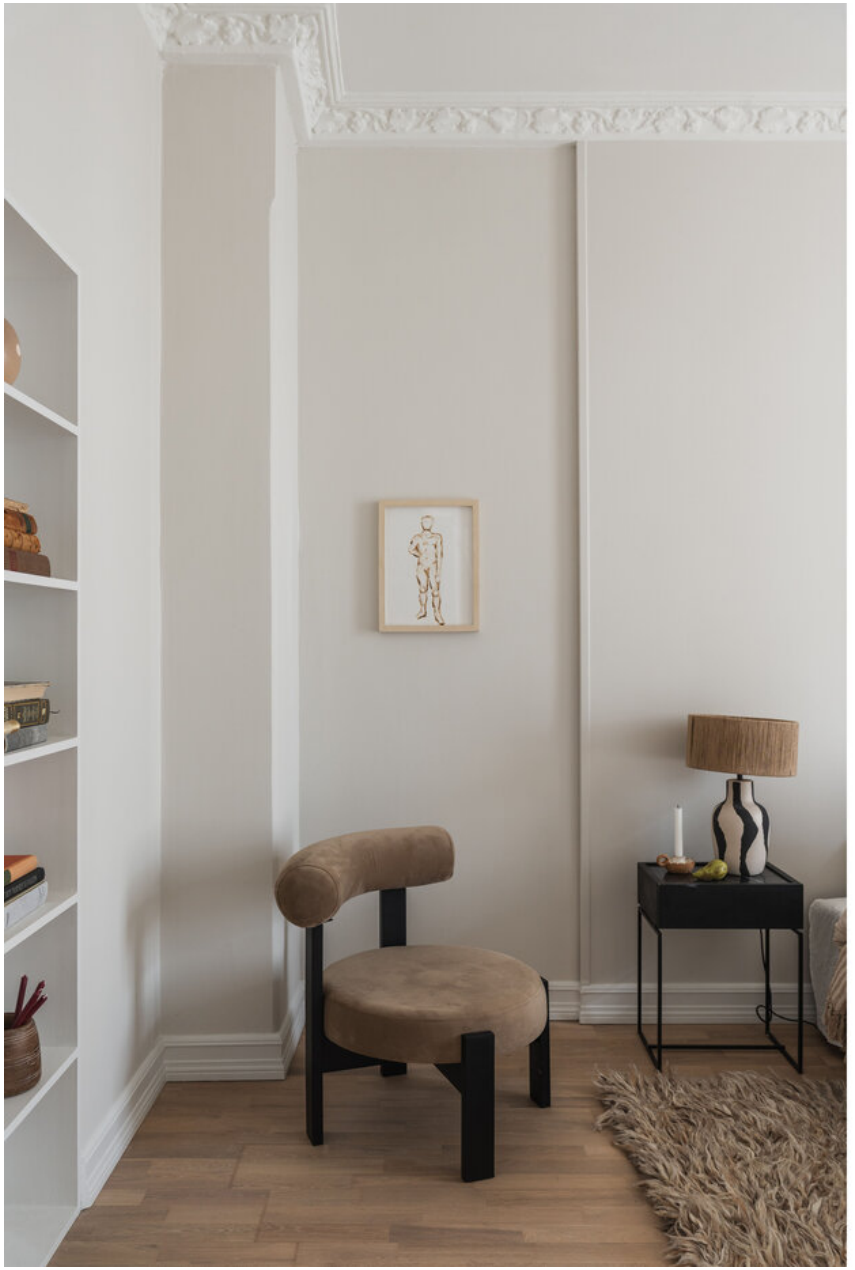



















Suzanne Valadon
Glyptoteket










X-TRAIL
BP 93716

Informasjon

Rathkes gate 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0447/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rathkes gate 9B, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 277, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karl-Otto Bauer
Herdis Bauer

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
117 834,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 407 834,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 544 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 557 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

4. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Bod på 4 kvm i kjeller. Leiligheten har også en trappebod i oppgangen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Bygningsdeler med TG2:
Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk:
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med
bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.
Anbefalte tiltak avtrekk: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken(et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering:
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon:
Oppsummering:
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stort soverom.

Anbefalte tiltak: Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU:
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Oppsummering:
TGIU: Det er registrert ett pipeløp i boenheten, men det er ikke montert ildsted. Det er usikkert om pipeløpet er godkjent eller egnet for tilkobling av ildsted. Mulighet for montering av ildsted må avklares med borettslaget, herunder om pipeløpet er tilrettelagt for bruk, og om det er utført nødvendig brannteknisk vurdering og godkjenning. Før eventuelt ildsted monteres, må tiltaket meldes til og godkjennes av relevante myndigheter (feier/brannvesen og borettslag). Eventuelle tiltak for tilrettelegging må gjennomføres før montering.

Elektrisk:
Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom:
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Utleie meldes til styret på forhånd.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 487,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (grunnpakke), trappevask, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter og gårdsforsikring.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 494,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 625 974,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rathkesgate. 9, orgnr. 974 339 250

Om sameiet

Sameiet eier eiendommen Rathkes gate 9, gnr 228 bnr 227 i Oslo kommune. Eiendommen består av for-/mellomgård og indre gård. Sameiet består av 17 seksjoner. Seksjon 1 er næringsseksjon. Seksjonene 2-9 er boligseksjoner (forgård). Seksjonene 10-17 er næringsseksjoner (indre gård). Sameiet har vedtatt at

konvertering fra næring til bolig kan gjennomføres for seksjonene 10-17 og at vedtektenes punkt 1 oppdateres med nye seksjonsnummer og ny sameiebrøk når konverteringen og reseksjoneringen er gjennomført. Vedtektene skal sees i lys av at sameiet skal driftes som to separate enheter (for-/mellomgård og indre gård), herunder fordeling av felleskostnader, se vedlagte vedtekter.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld

Kr 117 834,-pr. 31.07.2025

Sameiet har lån i: DNB BANK ASA
Total restgjeld: Kr 1 470 042,- pr. 31.07.25.
Andel restgjeld: Kr 117 834,- pr. 31.07.25.
Rente pr. 31.07.25: 7%
Annuitetslån
Løpetid: 15.09.23 - 15.09.43

Fellesformue

Kr 12 090,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 86 101,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 52 112,-.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP1800321.6.1

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott og tilbaketrukket beliggenhet sentralt på Sofienberg/Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Her bor du meget sentralt, men samtidig i en stille og rolig sidegate. Leiligheten ligger også i nærheten av Sofienbergparken og Botanisk Hage.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer og restauranter, samt et pulserende uteliv. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre, alt i nærmiljøet. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen med blant annet et spennende utvalg av unike råvarer.

Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum, Grønland og Tøyen. Nærområdet kan også by på et rikt utvalg av parker og turområder, som for eksempel, Botanisk hage, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, og Akerselva.

Meget gode kollektivmuligheter med T-bane fra Tøyen og Carl Berner (alle byens linjer). Trikk og buss forbindelse fra Trondheimsveien, Schous plass og Thorvald Meyers gate. Ellers har man tog fra Oslo S og busser fra Bussterminalen. Ca. 10 minutters gange til Oslo sentrum.

Kort gange til treningssenteret SATS på Schous Plass. Det finnes også flere treningssentre i nærområdet som døgnåpent Fitness24Seven i Markveien 35, EVO Grünerløkka og Athletica på Vulkan.

Det er utrolig hyggelig å spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet eller nedover

elven til Bjørvika og Operaen. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus og verkstedsbygning datert 1898 for eiendommen. For eiendommen foreligger det også tilsynsomslag (henlegges) for sammenslaaing leiligheter i Rathkes gate 9 B-C (forgaard) datert 1996, samt ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2020. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/228/277/7:
07.10.1919 - Dokumentnr: 900672 - Rettighet
Rettighetshaver: Elektrisitetsverket
Løpenr: 1172774
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
TRANSFORMATORSTASJON
BEST. OM VARIGHET
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

09.10.1926 - Dokumentnr: 912517 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1937 - Dokumentnr: 404527 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1945 - Dokumentnr: 403139 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1946 - Dokumentnr: 400323 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1988 - Dokumentnr: 63688 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
INNENFOR VERDITAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1989 - Dokumentnr: 11874 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettighetshaver kvartal 23 09 02
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2005 - Dokumentnr: 31801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:439
Erklæring om bruk av gårdsrom
Rett til å legge og vedlikeholde tekniske ledninger
best. om vedlikehold av arealet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren
for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2017 - Dokumentnr: 672697 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune
Gjensidig bruksrett til portrommet og bakgården
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2017 - Dokumentnr: 672697 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune
Bestemmelse om fysiske markeringer i felles grense
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2017 - Dokumentnr: 672697 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2017 - Dokumentnr: 672697 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2017 - Dokumentnr: 672697 - Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2017 - Dokumentnr: 881071 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:665
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1988 - Dokumentnr: 63688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/1830
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

31.01.2018 - Dokumentnr: 383172 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/744
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk

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

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

24.12.1996 - Dokumentnr: 74183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:24
Bruksrett til utearealet på del av eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg kommer i tillegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. september 2025

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rathkes gate 9B

Rathkes gate 9B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 379 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.4 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

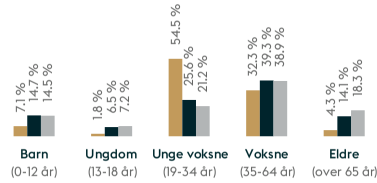
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.4 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (... 88 barn	4 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	5 min
Lakkegata skole	5 min
EVO Grünerløkka	3 min
SATS Schous plass	4 min

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Rathkes gate 9B
0558 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1900
BRA: 54 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	3	0	3

Supertakst
GNR: 228 BNR: 277 SNR: 7

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Rathkes gate 9B
0558 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35581

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stort soverom.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TGIU: Det er registrert ett pipeløp i boenheten, men det er ikke montert ildsted. Det er usikkert om pipeløpet er godkjent eller egnet for tilkobling av ildsted.

Mulighet for montering av ildsted må avklares med borettslaget, herunder om pipeløpet er tilrettelagt for bruk, og om det er utført nødvendig brannteknisk vurdering og godkjenning. Før eventuelt ildsted monteres, må tiltaket meldes til og godkjennes av relevante myndigheter (feier/brannvesen og borettslag). Eventuelle tiltak for tilrettelegging må gjennomføres før montering.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2025	**17.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Karl-Otto Bauer**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rathkes gate 9B, 0558 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**277**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1900**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

4. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	50	50	0	0	3
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**54**	**50**	**4**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	50	50	0	Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**50**	**50**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom. Sydøst vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er etablert 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 2022.	
Balkongdør i treramme med 2 lags glsss fra 2019.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-IU**
TGIU: Det er registrert ett pipeløp i boenheten, men det er ikke montert ildsted. Det er usikkert om pipeløpet er godkjent eller egnet for tilkobling av ildsted. Mulighet for montering av ildsted må avklares med borettslaget, herunder om pipeløpet er tilrettelagt for bruk, og om det er utført nødvendig brannteknisk vurdering og godkjenning. Før eventuelt ildsted monteres, må tiltaket meldes til og godkjennes av relevante myndigheter (feier/brannvesen og borettslag). Eventuelle tiltak for tilrettelegging må gjennomføres før montering.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken(et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

6.6 Lovlighet

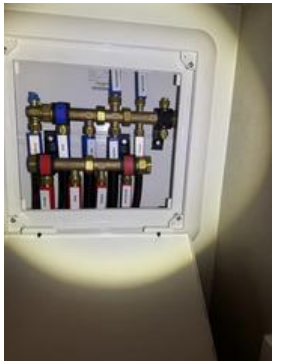
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2,83 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Eldre enn 10 år, det må kjøpes inn nytt.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert i tak på bad.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert i felles oppgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
På vegg	

Årstall	
2003	
Størrelse	
50	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stort soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renovert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell (28 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Anbefaler å male dørblad under .	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Banemembran ført til klemring i sluk.	
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Noe løs laminering på en vange på servantskap mot dusjen. Anses som normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte på vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bauer, Karl-Otto	9578-5998-4-2765606	2025-09-08 13:09:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0447/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rathkes gate 9B, 0558 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Karl-Otto Bauer, Herdis Bauer

Fullmektige
Karl-Otto Bauer for Herdis Bauer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp juli 2025 - Ny membran, pigget opp gulv og dels vegger, nye fliser, innredning etc. Utført av MD Bygg AS, rørleggerarbeid av Rørlegger Hagen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført juli 2025 av MD Bygg AS, rørleggerarbeid av Rørlegger Hagen AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke, arbeid på elektrisk utført gjennom MD Bygg AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken, malt vegger, gulv pusset og oljet, nye vinduskarmer, nye dørhåndtak etc.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Fukt i gulv og dels vegger. Pigget opp og utbedret i juli 2025, samt lagt ny membran.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0447/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bauer, Karl-Otto	**2025-09-08**

Identifikasjon

bankID Bauer, Karl-Otto

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 10.09.25

Boligopplysninger

Seksjon: 7
Boligselskap: SAMEIET RATHKESGT 9 **Bolignr.:** H0402
Adresse: Rathkes gate 9 B, 0558 OSLO **Etasje:** 4.etg
Areal:
Eier(e): Karl-Otto Bauer

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	3 487	3 487	3 487	3 487	3 487	3 487

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	1 470 042	117 834	15.09.23 - 15.09.43

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	1 470 042	15.09.23 - 15.09.43

Selskap og eiendom

Selskap: SAMEIET RATHKESGT 9 (orgnr. 974339250)
Antall enheter: 9
Styrets e-post: rathkesgt9@outlook.com
Styreleder: Henrik Ramstad (97473017)
Forsikring: If skadeforsikring (Polise SP1800321.6.1)
Festet tomt:
Gnr/Bnr: 228/665
Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld: kr 121 923,00 **Andre inntekter:** kr 0,00
Formue: kr 12 090,00 **Utgifter:** kr 8 462,00

Merknader

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

INKALLING TIL ÅRSMØTE 2025
Sameiet Rathkesgt 9

Det kalles herved inn til ordinært årsmøte for Sameiet Rathkesgt 9 (974 339 250) onsdag 2. april 2025 kl. 18:30.

Møtet er digitalt. Link til videosamtalen: https://meet.google.com/yky-kqzr-dpn

Hvis du foretrekker å møte fysisk er det mulig å stille i 2. etasje hos Linnéa og Emil.

Saker:

1. **Konstituering:**
    a. Valg av møteleder
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av referent
    d. Valg av to seksjonseiere til signering av protokoll.

2. Gjennomgang av styrets årsberetning.
Styrets årsberetning:
Nok et rolig år for Rathkes Gate 9b. Torgeir i 5. etasje har fullført loftet og fått alt godkjent. Porten har vært vrang, men ble fikset. Inngangsdøren var vanskelig å låse noen uker i vinter og dette førte til tyverier i en loftsbod. Fikset nå, men beviser hvor viktig det er at vi låser og lukker port og dør. Klager på støy fra Kuro og naboer i fjor har ikke kommet i år. Ellers lite nytt å melde her.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024
Vedlegg i innkallingsmail: årsoppgjørspakke-rathkes-pdf

4. Godkjenning av budsjett for 2025
Vedlegg i innkallingsmail: årsoppgjørspakke-rathkes-pdf

5. Godkjenning av årlig godtgjørelse til styret.
Styreleder, 14 000,- . Styremedlem: 1500,-.
Godtgjørelsen til styret er ikke endret fra i fjor.

6. Valg av nytt styre:
Emil Gukild har fullført hele perioden på to år i styret.
Torgeir Strandberg har fullført hele perioden på to år i styret.
Henrik Lyngvær Ramstad har fullført halve perioden på to år i styret.

7. Forslag for neste år:
Ingen nye forslag til årsmøtet.

(Hvis du ikke har tid til å delta på møtet, men ønsker å stemme, er det mulig å sende din innstilling til styret på e-post: Rathkesgt9@outlook.com)

8. Andre saker:
A) Når skal vi ha årets dugnad og hva må fikses?
B) Problemer med inngangsdør og port: Hva kan vi gjøre?
C) Tyverier på loft: Kameraovervåkning?

Sameiet Rathkesgt 9

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Rathkesgt 9

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		512 597	471 123	522 012	522 012
Andre inntekter		0	14 381	0	0
Sum inntekter		**512 597**	**485 504**	**522 012**	**522 012**
Kostnader					
Lønn	1	19 397	19 397	19 397	21 000
Kommunale avgifter		109 116	92 155	107 000	131 000
Strøm og varme		3 512	5 122	20 000	7 000
TV og bredbånd		20 508	20 538	21 600	23 000
Andre driftskostnader	2	6 735	35 500	4 000	4 000
Renhold		23 100	22 050	23 200	25 000
Reparasjon og vedlikehold		3 540	31 803	10 000	10 000
Honorarer		12 945	12 440	13 100	14 000
Forsikring		105 141	97 432	107 200	119 900
Andre kostnader	3	12 041	7 071	6 000	8 000
Sum kostnader		**316 036**	**343 507**	**331 497**	**362 900**
Driftsresultat		**196 561**	**141 998**	**190 515**	**159 112**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		145	86	0	0
Finanskostnader		110 605	98 005	106 400	107 000
Sum finans	**4**	**-110 460**	**-97 919**	**-106 400**	**-107 000**
Resultat		**86 101**	**44 079**	**84 115**	**52 112**

Sameiet Rathkesgt 9

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		30 809	72 540
Sum fordringer	5	**30 809**	**72 540**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	6	**119 665**	**34 153**
Sum omløpsmidler		**150 473**	**106 693**
Sum eiendeler		**150 473**	**106 693**

Sameiet Rathkesgt 9

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 439 796	-1 439 796
Årets resultat		86 101	0
Sum egenkapital	7	**-1 353 695**	**-1 439 796**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	1 496 052	1 538 219
Sum langsiktig gjeld		**1 496 052**	**1 538 219**
Leverandørgjeld		1 853	1 848
Påløpte renter	9	5 038	5 015
Påløpte kostnader	9	1 226	1 407
Sum kortsiktig gjeld		**8 117**	**8 269**
Sum egenkapital og gjeld		**150 474**	**106 693**

STABEKK, 13.03.2025
Sameiet Rathkesgt 9

Emil Gukild	Torgeir Strandberg	Henrik Lyngvær Ramstad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	17 000	17 000	17 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 397	2 397	2 397	3 000
Sum lønnskostnader	**19 397**	**19 397**	**19 397**	**21 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 17 000 . Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. .

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avfall og deponikostnader	2 565	28 763	0	0
Blomster, hageutgifter etc	0	2 394	0	0
Hageutgifter	0	0	2 000	0
Dugnader	2 257	3 507	1 000	2 000
Porto og EDB-kostnader	1 914	837	1 000	2 000
Sum andre kostnader	**6 735**	**35 500**	**4 000**	**4 000**

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Huseiernes Landsforbund	2 072	1 948	2 000	3 000
Styre- og	1 123	0	0	0
Øredifferanser	1	6	0	0
Bank og kortgebyrer	5 356	5 117	4 000	5 000
Annen kostnad,	3 490	0	0	0
Sum andre kostnader	**12 041**	**7 071**	**6 000**	**8 000**

Note 4 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	145	51	0	0
Annen finansinntekt	0	35	0	0
Sum finansinntekter	**145**	**86**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	0	231	0	0
Renter/omk lån DnB	110 605	97 774	106 400	107 000
Sum finanskostnader	**110 605**	**98 005**	**106 400**	**107 000**
Sum finans	**-110 460**	**-97 919**	**-106 400**	**-107 000**

Note 5 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbetalt forsikring	7 996	50 341
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	21 925	21 370
Andre forskuddsbetalte	888	829
Sum andre fordringer	**30 809**	**72 540**
Sum fordringer	**30 809**	**72 540**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 6 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB 117 547 og Sparekonto DnB kr 2 118.

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-1 439 796	-1 483 875
Årets resultat	86 101	44 079
Egenkapital 31.12	**-1 353 695**	**-1 439 796**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 8 Langsiktig gjeld

DnB 1636.57.80459		
Renter 31.12.24: 7,00%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	1 603 686	
Nedbetalt tidligere	65 467	
Nedbetalt i år	42 167	
Lånesaldo 31.12		1 496 052
Beregnet innfrielsesdato: 23.06.2042		
Sum langsiktig gjeld		**1 496 052**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	5 038	5 015
Annen påløpt kostnad	1 226	1 407
Sum annen kortsiktig gjeld	**6 264**	**6 422**

Annen påløpt kostnad er strøm desember og påløpte porto kostnader.

Note 10 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**98 423**	**98 484**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	86 101	44 079
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-42 167	-44 140
B. Årets endring i disponible midler	43 934	-61
C. Disponible midler 31.12	**142 357**	**98 423**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

rsoppgjorspakke_Ratkesgt_til_signering.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ramstad, Henrik Lyngvær	2025-03-19	Strandberg, Torgeir	2025-03-19

Identifikasjon: bankID Ramstad, Henrik Lyngvær

Identifikasjon: bankID Strandberg, Torgeir

Navn	Dato
Gukild, Emil	2025-03-19

Identifikasjon: bankID Gukild, Emil

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2025
Sameiet Rathkesgt 9

1. **Konstituering:**
   a. Valg av møteleder

Emil Gukild valgt som møteleder.

   b. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Enstemmig godkjent.

   c. Valg av referent

Henrik Ramstad valgt som referent

   d. Valg av to seksjonseiere til signering av protokoll.

Linnéa Myhre og Torgeir Strandberg valgt som seksjonseiere til signering av protokoll.

2. Gjennomgang av styrets årsberetning.
Styrets årsberetning:
Nok et rolig år for Rathkes Gate 9b. Torgeir i 5. etasje har fullført loftet og fått alt godkjent. Porten har vært vrang, men ble fikset. Inngangsdøren var vanskelig å låse noen uker i vinter og dette førte til tyverier i en loftsbod. Fikset nå, men beviser hvor viktig det er at vi låser og lukker port og dør. Klager på støy fra Kuro og naboer i fjor har ikke kommet i år. Ellers lite nytt å melde her. **MERKNAD FRA ÅRSMØTE:** Torgeir vil få frem at Firesafe har montert brannalarmer i alle seksjoner og fellesarealer. Brannøvelse er gjennomført. Opplæring også gjennomført.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024
Vedlegg i innkallingsmail: årsoppgjørspakke-rathkes-pdf
Vi gikk under budsjett. Det er bra. Vi har ikke mye penger, men går ikke i minus. Håper at vi slipper å øke fellesutgifter.

4. Godkjenning av budsjett for 2025
Vedlegg i innkallingsmail: årsoppgjørspakke-rathkes-pdf
Godkjent av samtlige i møtet.

5. Godkjenning av årlig godtgjørelse til styret.
Styreleder, 14 000,- . Styremedlem: 1500,-.
Godtgjørelsen til styret er ikke endret fra i fjor.
Enstemmig avgjørelse om å ikke endre godtgjørelsen.

6. Valg av nytt styre:
Emil Gukild har fullført hele perioden på to år i styret.
Torgeir Strandberg har fullført hele perioden på to år i styret.
Henrik Lyngvær Ramstad har fullført halve perioden på to år i styret.

Henrik Lyngvær Ramstad er valgt som ny styreleder for to år
Torgeir Strandberg er valgt som styremedlem i to nye år
Emil Gukild er valgt som styremedlem i to år

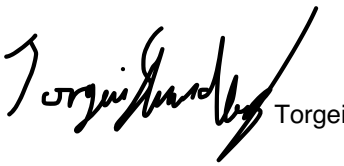
7. Forslag for neste år:
Ingen nye forslag til årsmøtet.

8. Andre saker:

A) Når skal vi ha årets dugnad og hva må fikses?
- Onsdag 30. april 19:00.
- Sette en dør på rommet innenfor kjellerdøren – Vi ser an hvem som fikser dette
- Fikse kjellerdør – Torgeir tar ansvar
- Planter, pynt og bortkjøring av jord – Linnéa tar ansvar
- Kjøpe ny hageslange - Emil
- Leie høytrykksspyler og spyle dritten ut av bakgården – Henrik
- Beskjære treet vårt
- Emil kjøper snacks, drikke og bestiller mat
- Linnéa fikser lappesystem og anlegg
- Emil fikser Facebook-event
- Finne ut av løsning for lekkasje over inngangsdør

B) Problemer med inngangsdør og port: Hva kan vi gjøre?
C) Tyverier på loft: Kameraovervåkning?
Emil printer lapper med info om dugnad + påminnelse om å LÅSE DØRA.

2. april 2025


Torgeir Strandberg


Linnéa Myhre

SAMEIEVEDTEKTER FOR RATHKESGT. 9 – revidert pr 08.06.2015

1. SAMEIET

Sameiet eier eiendommen Rathkes gate 9, gnr 228 bnr 227 i Oslo kommune. Eiendommen består av for-/mellomgård og indre gård. Sameiet består av 17 seksjoner. Seksjon 1 er næringsseksjon. Seksjonene 2-9 er boligseksjoner (forgård). Seksjonene 10-17 er næringsseksjoner (indre gård). Sameiet har vedtatt at konvertering fra næring til bolig kan gjennomføres for seksjonene 10-17 og at vedtektenes punkt 1 oppdateres med nye seksjonsnummer og ny sameiebrøk når konverteringen og reseksjoneringen er gjennomført. Vedtektene skal sees i lys av at sameiet skal driftes som to separate enheter (for-/mellomgård og indre gård).

SEKSJONSINNDELING.

Snr.	Sameiebrøk
1	172/1610
2	85/1610
3	58/1610
4	76/1610
5	67/1610
6	85/1610
7	58/1610
8	59/1610
9	84/1610
10	55/1610
11	188/1610
12	104/1610
13	130/1610
14	170/1610
15	30/1610
16	124/1610
17	65/1610

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. INKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med minimum 8 og høyst 20 dager varsel. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier elle for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

5. OM SAMEIEMØTE.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.

Det ordinære sameiermøte skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styremedlemmer og revisor.

6. VALG

Valg av styremedlemmer og revisor foregår ved simpelt flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over 5% av sameiets samlede fellesutgifter krever 2/3, to tredjedels flertall.

7. STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 3 medlemmer og ett varamedlem. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøte. Funksjonstiden for styret med varamann er 2 år, således at halve styret inkl. varamann er på valg hvert år. Første periode sitter et styremedlem og varamann ett år. Gjenvalg er tillatt. Forgården/mellomgården skal ha et eget økonomistyre bestående av to personer som skal ha ansvaret for drift, vedlikehold og oppgradering av forgård/mellomgård. Økonomistyret for forgården/mellomgården velges av seksjonseierne forgården/mellomgården. Økonomistyre for indre gård velges av seksjonene i indre gård. Begge økonomistyrene rapporterer til styret i sameiet. Fullmaktene til økonomistyrene gis av de respektive seksjonseierne, men økonomistyrene fullmakter kan ikke gå utover å påføre egne seksjonseiere forpliktelser. Forpliktelser som også innbefatter de andre seksjonseierne må besluttes av sameiermøtet.

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

9. STYRETS KOMPETANSE.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT.

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd.

11. FORDELING AV UTGIFTER/INNTEKTER MELLOM FORGÅRD/MELLOMÅRD OG INDREGÅRD

11.1 Fellesutgifter

Fellesutgifter til drift av sameiet fordeles normalt etter sameierbrøkene.

Fellesutgifter som har lik verdi for seksjonene, deles likt (ikke etter sameiebrøken).

Påkostninger som har med drift av den enkelte seksjon å gjøre, herunder pålegg fra offentlige myndigheter, dekkes av den (de) seksjon (er) det gjelder.

For forgården skal utgifter som kun har sammenheng med seksjon 1 (næringsseksjon), dekkes av denne seksjonen alene.

For boligseksjonene 2-9 skal utgifter som kun har sammenheng med boligseksjonene dekkes av boligseksjonene alene.

For næringsseksjonene 10-17 skal utgifter som kun har sammenheng med næringsseksjonene dekkes av næringsseksjonene alene.

11.2 Fordeling av utgifter mellom forgård/mellomgård og indre gård

Utgifter som kun retter seg mot seksjonene og/eller bygningsmassen på forgården/mellomgården skal belastes seksjonene i forgården/mellomgården alene. Herunder, men ikke begrenset til, forsikring, forretningsførsel/regnskapsførsel, tv/internett, calling, renhold, gårdsstrøm, renovasjon, skadedyrbekjempelse, vann og avløp.

Seksjonene i forgården/mellomgården skal dekke utgifter til vedlikehold/oppgradering av fellesareal på bakkeplan mellom forgården og indre gård frem til midt mellom byggene. Dette gjelder også for takterrassen på mellombygget. Bygningskropp, inkludert takkonstruksjon av mellombygget vedlikeholdes av forgården. Seksjon 3 skal dekke utgifter til vedlikehold/oppgradering av seksjonens del av takterrassen. Utgifter som gjelder vedlikehold/oppgradering av innvendig fellesareal, som forgården/mellomgården har midlertidig enerett til bruk av, dekkes av seksjonene i forgården/mellomgården alene.
Utgiftene fordeles innbyrdes etter sameiebrøken (nevner lik samlet teller for seksjonene i forgården/mellomgården).

Utgifter som kun retter seg mot seksjonene og/eller bygningsmassen på den indregården skal belastes seksjonene i den indregården alene. Herunder, men ikke begrenset til, forsikring, forretningsførsel/regnskapsførsel, tv/internett, calling, renhold, gårdsstrøm, renovasjon, skadedyrbekjempelse, vann og avløp.

Seksjonene i den indre gården skal dekke utgifter til vedlikehold/oppgradering av fellesareal på bakkeplan mellom indre gård og forgården frem til midt mellom byggene. Dette gjelder også for takterrassen på mellombygget. Utgifter som gjelder vedlikehold/oppgradering av innvendig fellesareal, som indre gård har midlertidig enerett til bruk av, dekkes av seksjonene i indre gård alene.

Utgiftene fordeles innbyrdes etter sameiebrøken (nevner lik samlet teller for seksjonene i den indre gården).

11.3 Fordeling av inntekter mellom forgård/mellomgård og indre gård

Inntekter fra forgård skal inn på forgård sin bankkonto og disponeres av forgård. Inntekter fra indre gård skal inn på indre gård sin bankkonto og disponeres av indre gård.

Med inntekter menes i hovedsak husleie/fellesinntekter fra seksjonseierne. Om det er inntekter fra fellesarealer i forgård eller indre gård så tilfaller de den gården som inntektene kommer fra.

12. FELLESAREALER

12.1 Midlertidig enerett til bruk av fellesareal for forgård/mellomgård

Seksjonene i forgården/mellomgården skal ha midlertidig enerett til bruk av fellesareal innvendig i forgården.

12.2 Midlertidig enerett til bruk av fellesareal for den indre gården

Seksjonene i den indre gården skal ha midlertidig enerett til bruk av fellesarealet innvendig i den indre gården.

Seksjonene i den indre gården skal ha midlertidig enerett til bruk av kjellerarealet som ligger under mellomgården.

13. SAMEIERNES ANSVAR.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

14. SAMEIETS PANTERETT.

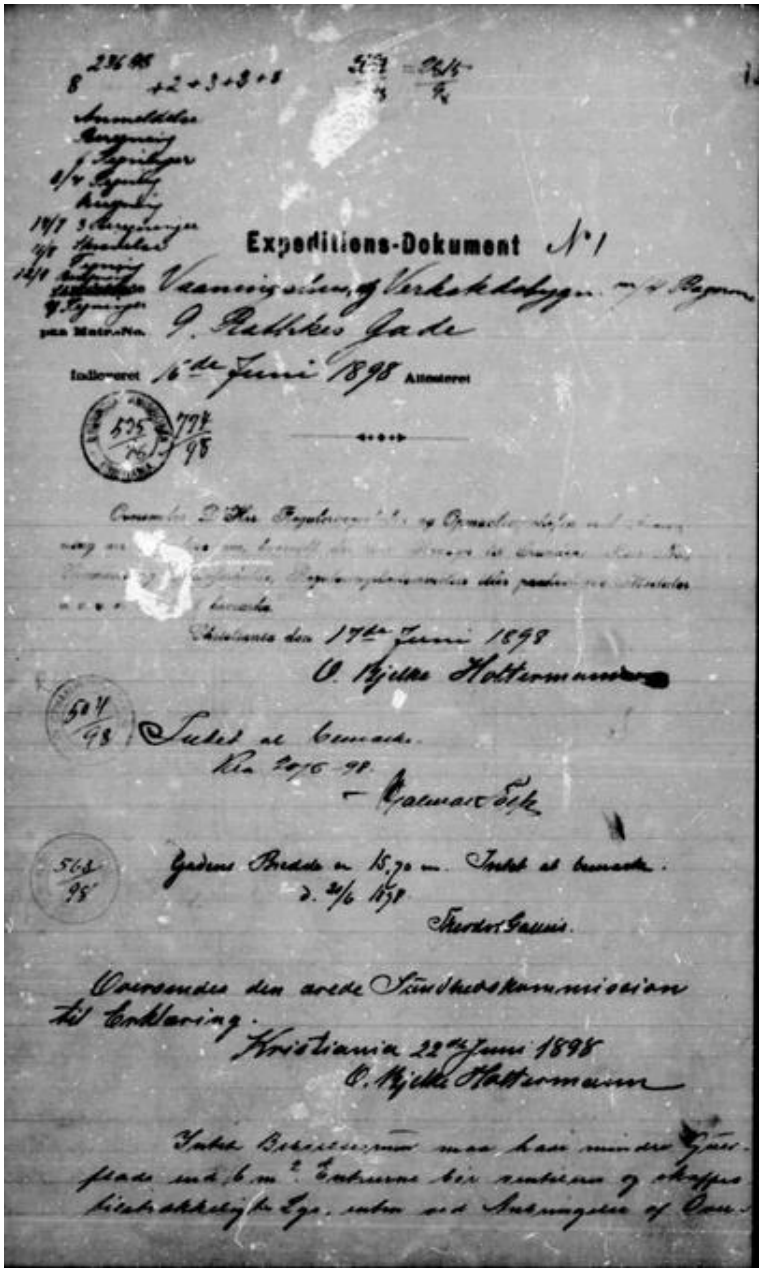
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20 000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet innenfor verditakst avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

15. MISLIGHOLD.

Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Tiltredes:



Expeditions-Dokument N°1

Indleveret 16de Juni 1898 Attesteret

Christiania den 17de Juni 1898

O. Kjelle Hattermann

Sendt til Bemærk.

Kr. 20/6 98.

— Salmar Eide

Gaarden Bredde er 15,70 m. Sendt til bemærk.

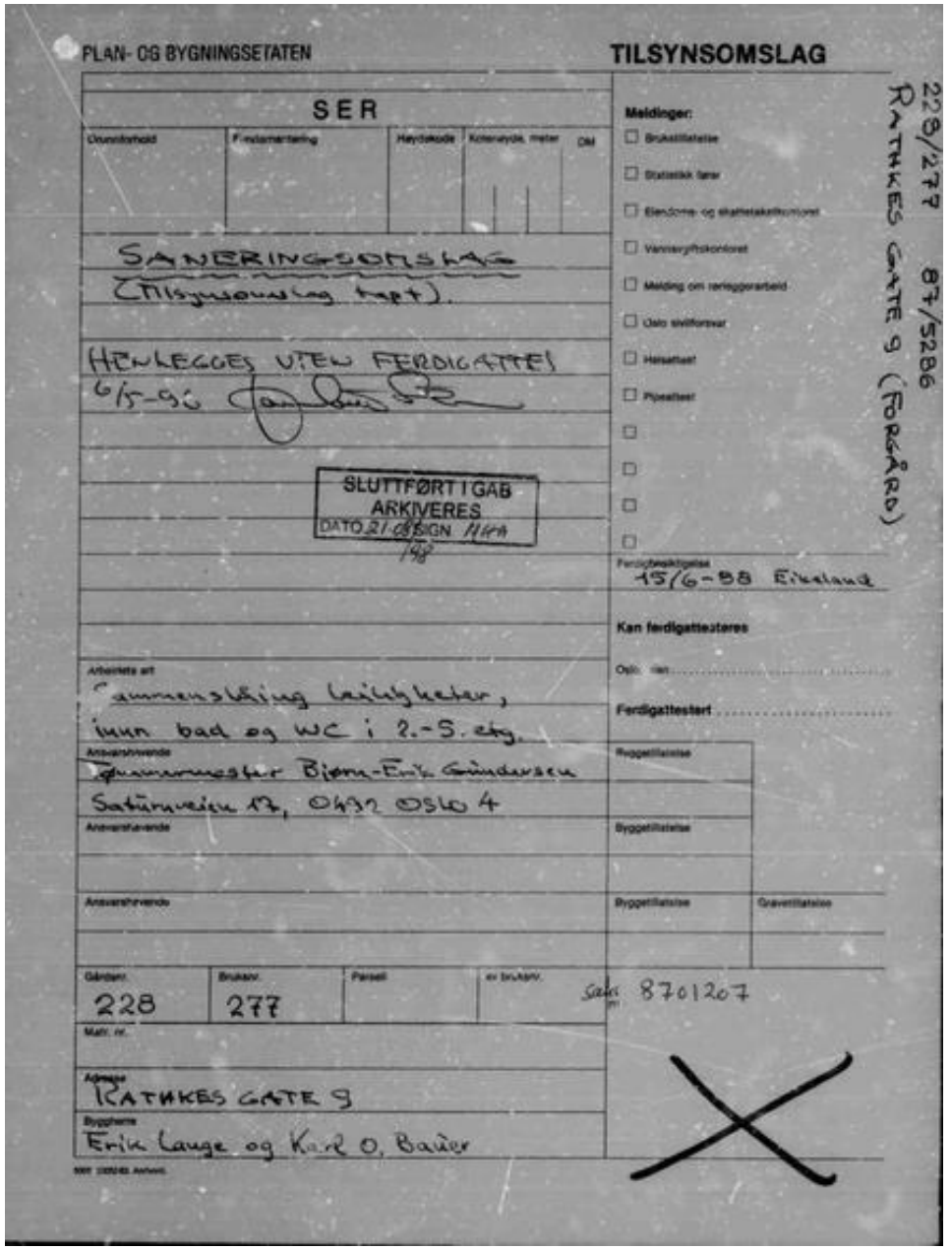
d. 24/6 [illegible]

Theodor Gaarn.

Vedsendes den anmeldte Skjønsforretningskommissionen til Erklæring.

Kristiania 22de Juni 1898

O. Kjelle Hattermann



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TILSYNSOMSLAG

228/277 87/5286
RATHKES GATE 9 (FORGÅRD)

SER

Grunnforhold	Fri-dalmarkering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

SANERINGSOMSLAG
(Tilsynsomslag tapt).

HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST
6/5-96

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 21.08 SIGN. HAA
98

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk føres
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsetilsyn
- ☐ Pipesotter
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigattest 15/6-88 Eikeland

Kan ferdigattestares

Oslo den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art
Sammenslåing leilighetar, inn bad og WC i 2.-5. etg.

Ansvarshavende
Sjømannsmester Bjørn-Erik Gundersen
Saturnveien 17, 0492 OSLO 4

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Graventillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	ev. bruksnr.
228	277		

Salg 8701207

Matr. nr.

Adresse
RATHKES GATE 9

Byggherre
Erik Lange og Karl O. Bauer

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 21.01.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201911275-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RATHKES GATE 9 B OG C	Eiendom:	228/277/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET RATHKESGT 9	Adresse:	c/o Norsk Regnskaps-Reform AS, Postboks 8799 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rathkes gate 9 B Og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911275			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med påtegn		12.06.2019	1/11
Ny plan 2.etasje	B1917-01	28.05.2019	1/15
Ny plan 3.etasje	B1917-02	28.05.2019	1/16
Ny plan 4.etasje	B1917-03	28.05.2019	1/17
Ny plan 5.etasje	B1917-04	28.05.2019	1/18
Ny snitt	B1917-06	28.05.2019	1/19
Ny fasader	B1917-05	28.05.2019	1/20

Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

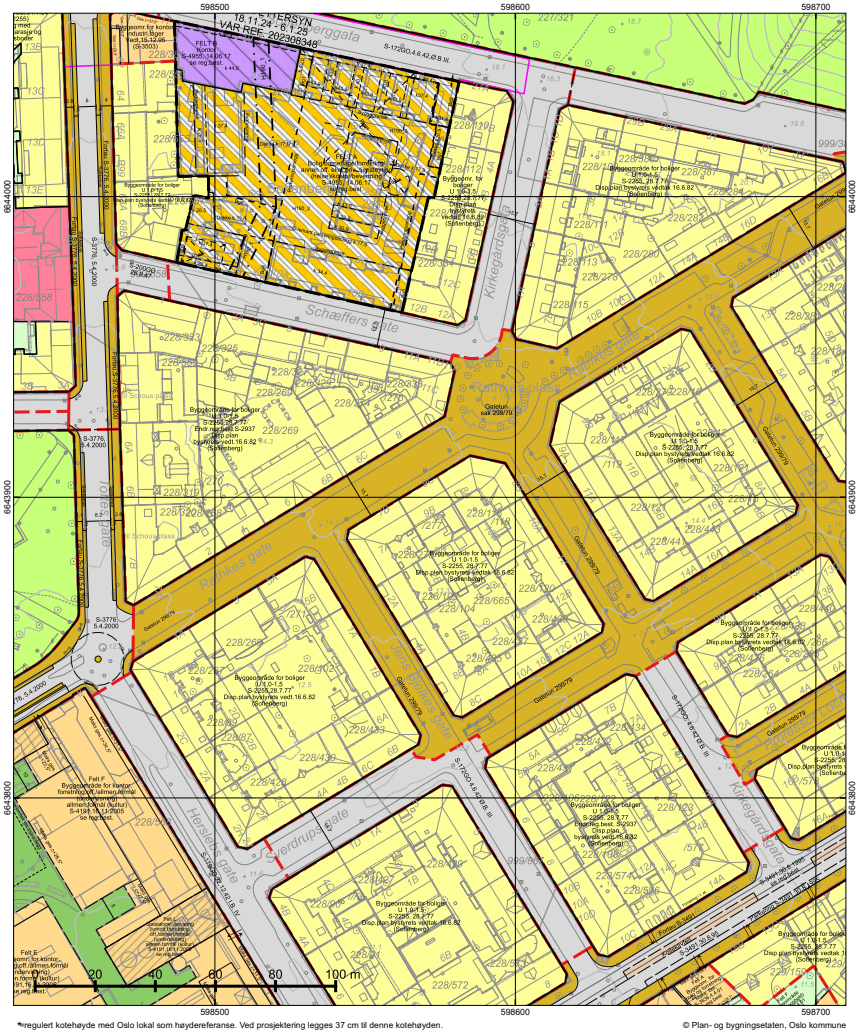
Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET RATHKESGT 9, c/o Norsk Regnskaps-Reform AS, Postboks 8799 Youngstorget, 0028 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329946/ 86516985
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: RATHKES GATE 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/277

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1310 - Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

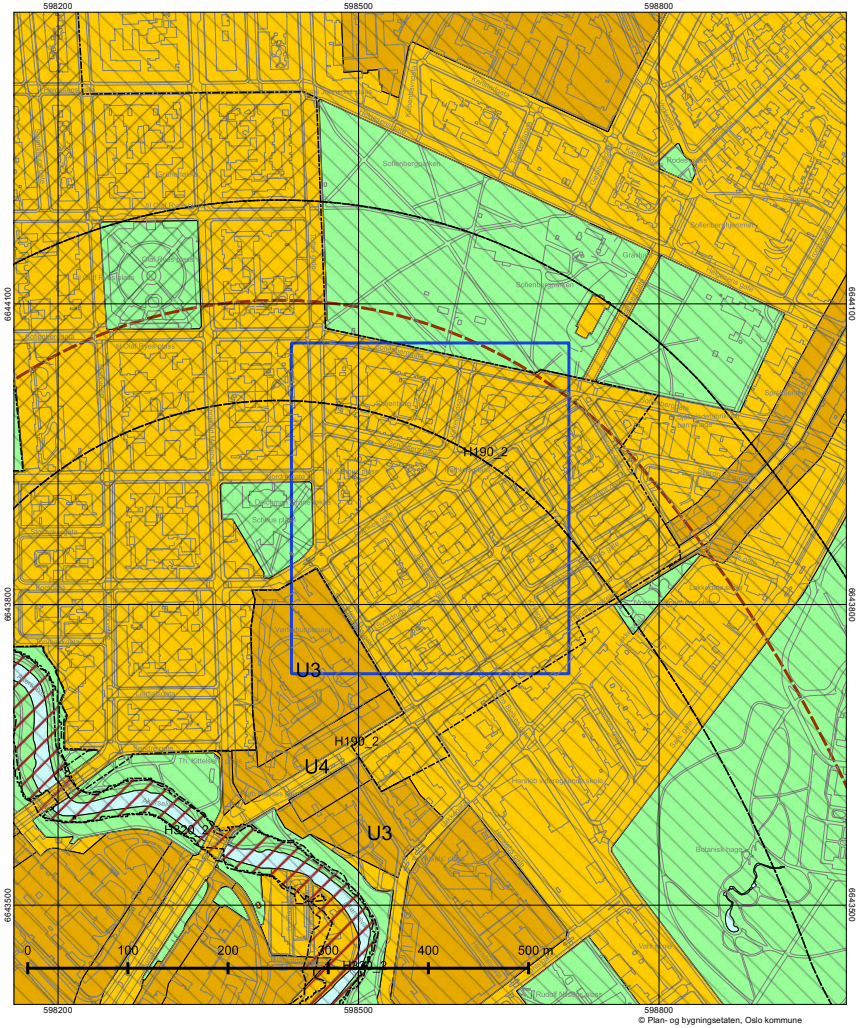
Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 329946/ 86516985
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: RATHKES GATE 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/277

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329946/86516985
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

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



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 8-0447/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rathkes gate 9B 0558 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 277, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no