NORDVIK

Rathkes gate 6

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



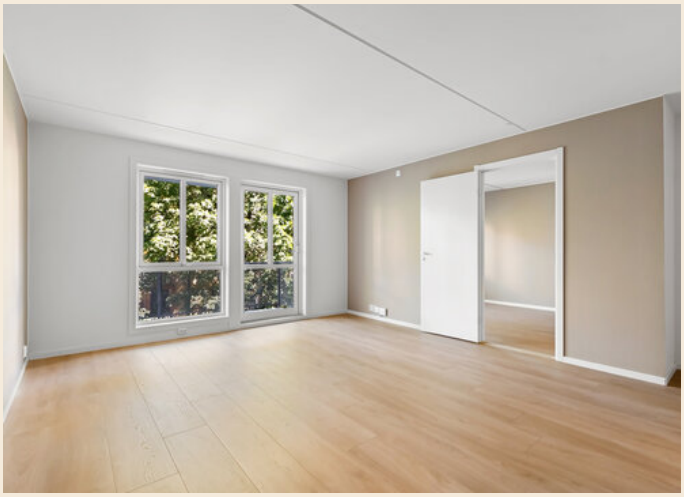
Velkommen til

Rathkes gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Nabolagsprofil
8	Om boligen
17	Tilstandsrapport
31	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, nyoppusset 2-roms - Stor balkong mot felles hage - Heis - V.v/internett m.m. inkl. - Mulig p-garasjeleie/kjøp*

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**129 060,-**
Totalpris	**5 248 683,-**
Fellesgjeld	**119 623,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 254,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

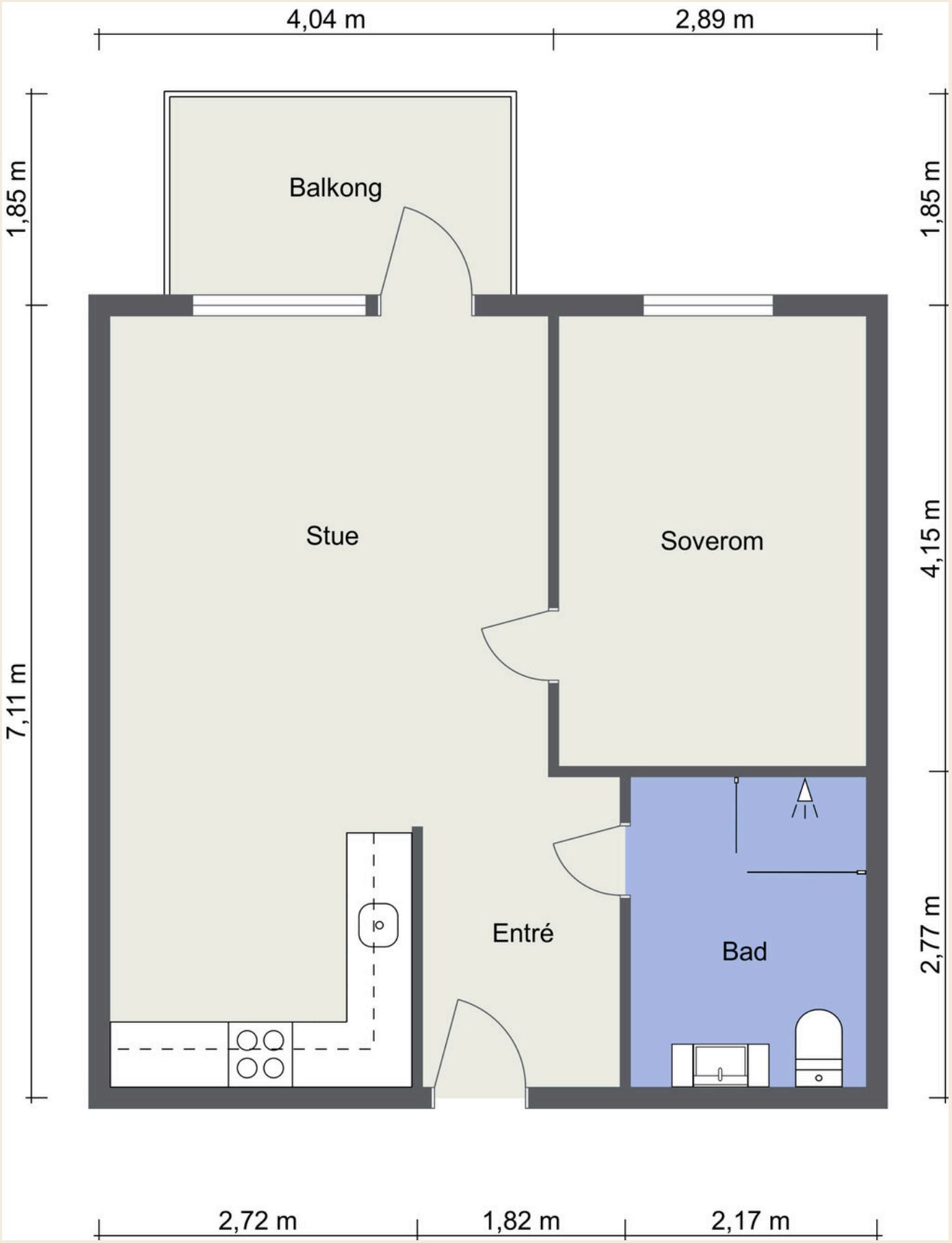
Kort fortalt

Velkommen til en lekker og svært romslig 2-roms leilighet med heisadkomst. Leiligheten ligger i et skjermet og populært område på Grünerløkka, og byr på en lun atmosfære, store vindusflater og svært god planløsning.

Nordvestvendt balkong på hele 6 kvm
Nyoppusset og ubrukt i 2026 med høy standard
Lekre detaljer
Stille, uten innsyn mot innvendig gårdshage
3. etasje med heisadkomst
Mulighet for kjøp av garasjeplass / garasjeleie*
Ny entrédør og vinduer/balkongdør fra 2024
Varmtvann, internett m.m. inkludert i felleskostnader
Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
Svært god planløsning med store, gode rom
Glimrende utleieobjekt
Kan overtas omgående
Herlig beliggenhet med alt like utenfor døren
Kort vei til kollektivforbindelser
Kort vei til nydelige grønne lunger og parker

Planløsning

3. Etasje
Total BRA-I: 50 kvm



Rathkes gate 6

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.4 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km

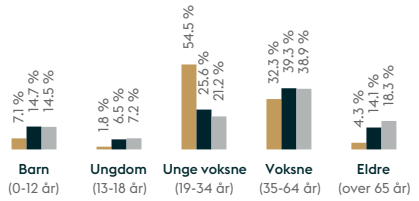
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km

Barnehager

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

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 58/100

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0298/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rathkes gate 6, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 269, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Stor Oslo Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
119 623,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 119 623,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 970,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
129 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 060,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 248 683,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 261 683,- (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
1990

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entrè, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Felles hage. Det er også felles sykkelrom i sameiet, samt lukket såppelrom. Arealer utenfor boligen er å anse som felles.

Innhold
Leiligheten består av: Entré/gang, bad, soverom, samt åpen kjøkken/stue-løsning med utgang til balkong på 6 kvm. Kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
Lys kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2026. Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. Og komfyrvakt. Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Baderom med fliser på gulvet med varmekabler. På veggene er det delvis fliser og spilevegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med en glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Badet er rehabilitert/pusset opp i 2026.

Gulv: Det er lagt ny laminat på gulvene i 2026

Vegger: Malte slette veggoverflater.
Tak: Malte takoverflater og takhøyde på ca 240cm.
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2024. Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2024. Lyd og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Tekniske installasjoner:
-Fordelerskap er plassert på bad. Det er stoppekraner i fordelerskapet og i kjøkkenbenken.
-Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
-Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet.
-Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.
-Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.
-Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
-Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Noen eldre kobberrør i kjøkkenbenken.

Bygningsdeler som har fått TG2: Etasjeskille og gulv på grunn grunnet skjevhet på mellom 15-20mm.

Det er ingen bygningsdeler som har fått TG3.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering
*Enkelte seksjonseiere har garasjeplass i underetasjen i bygget. Garasjeplass tinglyses som ideel andel gnr: 228, bnr 269, snr 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr 228, bnr 269 snr 63 Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked. Plassene er nummererte og selger må selv anvise rett plass til kjøper, da forretningsførers nummer kan avvike fra nummereringen i garasjeanlegget.

Boligen selges ikke med garasjeplass, men kan kjøpes etter nærmere avtale med selger. Ta kontakt dersom dette er av interesse. Det kan ikke garanteres for kjøp, eller utleie av p-plass.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Faktura sendes megler/kjøper. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Boligbygg over seks etasjer, oppført rundt 1990. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Taket har saltaksform tekket med stålplater. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Etasjeskille i betong.

Innbo og løsøre
Medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen. Dårligste karakter legges derfor til grunn.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Oppvarming
Strøm og varmekabler på bad. Felles varmtvann via sentralt anlegg i kjeller.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk foreligger ikke da selger har i lengre tid leid ut boligen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 254,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (grunnpakke), varmtvann, løpende felles vedlikehold, nedbetaling andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, gårdsforsikring med mer.

Herav fordelt:
Felleskostnader (samlepost): 3.669,-
Internett: 586,-

Indeksregulering må påregnes. For ytterligere spesifikasjon, se regnskapet i årsrapporten som følger vedlagt salgsoppgaven.

Andre utgifter
Ny eier må påregne kostnader for strøm, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt, løpende vedlikehold og evt. økte felleskostnader/fellesgjeld ved beslutninger om investeringer/vedlikehold som kan vedtas av sameiet og sameiets styre.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale i sameiet via Telia på levering av internett. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene. Fibernett installeres i disse dager. Det kan forekomme endring i pris etter denne tjenesten er på plass.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rathkesgate 3 og 6, orgnr. 971280123

Om sameiet
Sameiet består av Rathkes gate 3 og nr. 6 og består av til sammen 61 seksjoner.

Iht. årsmøte 2026:
Det fremmes forslag om å utbedre uteområdet/hagen i Rathkes gate 6. Tiltakene omfatter oppgradering av beplantning, overflater og generelt vedlikehold av utearealet.

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

Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 3/6 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene. Etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 3 godkjennes.

Det fremmes forslag om å ta inn bestemmelser i husordensreglene om særlig støyende arbeider ved oppussing og lignende. Formålet er å skape tydeligere rammer for arbeid som kan være til ulempe for øvrige beboere. Følgende tekst foreslås tatt inn i husordensreglene under punkt 3 Bruk av leiligheten og næringsseksjon: «De enkelte eiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjonen eller området
for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl. 23:00–06:00, og hamring, banking eller annet støyende arbeid må ikke finne sted etter kl. 21:00. Særlig støyende arbeider ved oppussing av leiligheter skal varsles gjennom nabovarsel på Vibbo og skal gjennomføres innenfor normal arbeidstid mandag til fredag. Ved selskapeligheter etter kl. 23:00 skal det også gis nabovarsel på Vibbo.»

Styrets arbeid med rutiner: Godkjenning av faktura. Oppfølging av leverandører/avtaler. Oppfølging av nøkkelbestillinger, navnelapper, problemer med garasjeporter og heiser. Vaktmestertjenester er nå samlet hos Rask og Ryddig AS var klart rimeligst og består av folk som
kjenner våre bygninger fra før. De har også overtatt snørydding og klipping av plen, samt bistår etter behov ved rydding og bortransport av hensatte ting i fellesområder. Det har vært gjort feilsøking og retting av feil på ringeklokker.

Iht. tidligere årsmøte:
Tidligere har sameiet uttalt at de har sett problemer i trykksatte rør. Anlegget nærmer seg nå 35 år. Man må vurdere om det er muligheter for å gjøre noe forebyggende ifht dette problemet.

Fasaderehabilitering R3 og 6 ferdig. Kvalitetskontroll er bestilt av uavhengig firma Ødegård og Lund AS og blir utført i nær framtid. Utskifting av vinduer og balkongdører vinter 2024: Det skal gjennomføres 1 års befaring i nær famtid. Info sendes via Vibbo.
Leilighetsdører R3 og 6:
Denne jobben er utført. Det kommer klager på luftlekkasje spes i ny leilighetsdør, dette skylder at leilighetene er blitt tette iom utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører, samt tetting av fasade. Bygget har avtrekk over tak som reguleres via kjøkkenventilator og avtrekk på bad, samt å regulere ventiler og vinduer i fasade. Frisk luft er kald om vinteren og dette kan oppleves ukomfortabelt. Det eneste som løser problemet er å innstallere balansert ventilasjonssystem, da får man også varmegjenvinning og kan spare strøm. Dette vil være en god investering. Ref. rapport fra OBOS på ventilasjon via Vibbo.

sameiets beboere har betalt for fasader, vinduer og balkongdører samt leilighetsdører og det ble brukt 7,885 mill kr. av lånerammen på 9,0 mill kr. Prosjektene er ferdige. Nominell rente var 7,04% flytende. Sameiet hadde ca. 950.000.- på konto. Rentenivå framover vil få betydning for sameiets likviditet og må følges opp.

Styreleder uttaler per epost 09.06.2026: ikke planlagt låneopptak, men indeksregulering av felleskostnader. Vedlikehold er kontinuerlig. Det satses på å oppgradere hagen i R6 i løpet av året via årets budsjett.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Nei, kreves ikke. Styret og forretningsfører orienteres ved eierskifte og skal orienteres ved utleieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 119 623,-pr. 11.06.2026

Denne seksjonen restsaldo: 119 881,01,-
Kapitalkostnader: 794,85,- per mnd (inkl. i posten felleskostnader)

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208132067
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,9%
Restsaldo 7 781 533,-
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 ga et negativt årsresultat på kr. 173.904,-. I budsjettet for 2026 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med et negativt årsresultat på kr. 53.298,-. Se Årsmelding med regnskap og budsjett for et komplett bilde av status i gården og økonomien.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det foreligger ingen begrensning i vedtekter/husordensregler på dyrehold. Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6602882

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 707 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med grønne plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær og sittebenker.

Adkomst
Adkomst via Rathkes gate. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral beliggenhet på Løkka med alt en skulle trenge like utenfor døren. Rathkes gate er enveiskjørt og ligger midt mellom Botanisk hage og Sofienbergparken. Et trivelig område hovedsakelig preget av eldre bygårder fra slutten av 1800-tallet. Grünerløkka tilbyr det aller meste en skulle trenge innen shopping, trivelige fortauskaféer, herlige spisesteder og et rikt kultur/uteliv.

Det er kort vei til store park og grøntanlegg som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter, Tøyenbadet, samt kunst- og kulturinstitusjoner som Zoologisk museum og Botanisk Hage.

Bred offentlig kommunikasjon med både buss og trikk like utenfor døren.

Bebyggelse
Variert bebyggelse, hovedsakelig med eldre bygårdsbebyggelse i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Buss linje 11N, 12N, 30, 3 min gangavstand.
Tog linje 11, 12, 18, 3 min gangavstand.
T-bane linje 1, 2, 3, 4, 5, 14 min gangavstand.
Tog Oslo S totalt 24 ulike linjer, 18 min gangavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærheten:
Sjokoladefabrikken barnehage, 4 min gangavstand.
Akersløkka barnehage, 5 min gangavstand.
Gaia barnehage, 6 min gangavstand.
Eiendommen sogner til Lakkegata skole (1-7kl), med 5 min gangavstand.
Nærmeste ungdomsskole er Sofienberg skole (8-10 kl.), med 7 min gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for bygget fra oppføringen rundt 1990. Byggemeldte tegninger stemmer overens med dagens romløsning.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilkoblet via private stikkledninger.

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

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/

Det må påregnes byggestøy og redusert fremkommelighet på en så sentral adresse da det private og stat/kommune kan gjøre endringer/foreta vedlikehold i infrastruktur, oppføre bygg etc.

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

301/228/269/39:
10.04.1897 - Dokumentnr: 900804 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

20.11.1996 - Dokumentnr: 66235 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:1 -14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:1 -16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:433
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1990 - Dokumentnr: 62330 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/4048
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 64 SEKSJONER

07.09.1995 - Dokumentnr: 48751 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:433
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,v/direktør
for etat for eiendom-og utbygging.
Med flere bestemmelser

20.09.1995 - Dokumentnr: 51734 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:89 Snr:1 -18
vedr. bruk av gårdsrom og utearealer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1995 - Dokumentnr: 56170 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:430 Snr:1 - 16

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1997 - Dokumentnr: 37389 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:274
Bruksrett til del av utearealet
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.

15.03.1999 - Dokumentnr: 12860 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:499 Snr:1 - 15

Gårdromsavtale
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved

direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører og Oslo kommune kr. 5 433,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 975,-

Samlet skal selger betale kr. 116 378,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 11. juni 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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, bredbånd 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).

Rathkes gate 6
0558 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1990
BRA:	54 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	10.6.2026 (Gyldig til 10.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	12	1	0	0

Supertakst

GNR: 228 BNR: 269 SNR: 39

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Rathkes gate 6
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 opplysningsplikt 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

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.

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/44051

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 20 mm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.6.2026	**10.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Stor-Oslo Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

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.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rathkes gate 6 , 0558 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**269**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**39**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1990**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grünerløkka. Leiligheten ligger i 3. etasje. Det er heis i bygget. Det er kort vei til store park og grøntanlegg som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter, Tøyenbadet, samt kunst- og kulturinstitusjoner som Zoologisk museum og Botanisk Hage.

Store deler av leiligheten er pusset opp og modernisert i 2026 og er godt vedlikeholdt.

Felles eiet tomt på 1707 m2. Tomten er pent opparbeidet med grønne plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær og sittebenker.

Det er elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Taket har saltaksform tekket med stålplater.
Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**54**	**50** Romfordeling: Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	**4** Romfordeling: En bod i 1. etasje.	**0**	**6**
Totalt m²	**54**	**50**	**4**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

1 bod i 1. etasje på ca. 4 m2

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i murkonstruksjon på ca. 6 m2 med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.	
Stål rekkverk. Høyden på rekkverket er ca. 102 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2024.	
Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2024.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
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 registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 20 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 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**

Lys kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2026.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. Og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

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?	Nei
Det er brukstillatelse datert 21/11-1990.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
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). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Noen eldre kobberrør i kjøkkenbenken.	
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 plassert på bad. Det er stoppekraner i fordelerskapet og i kjøkkenbenken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er modernisert i 2026.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er samsvarserklæring for arbeid som er utført i 2026. Det er ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført før 2026.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.
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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og spilevegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2026.

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)?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er membranoppkant ved dørterskelen.

Dette er innenfor dagens krav.

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**

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med en glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Nytt sanitærutstyr i 2026.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.11 Gulv

Beskrivelse
Det er laminat på gulvene.

Oppsummering	TG-0
Det er lagt ny laminat på gulvene i 2026.	

6.12 Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2026 og er godt vedlikeholdt.	

6.13 Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater. Takhøyden er 240 cm.

Oppsummering	TG-1
Takene er pusset opp og malt i 2026 og er godt vedlikeholdt.	

6.14 Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite glatte dører til soverom og bad.

Oppsummering	TG-0
Nye dører i 2026.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0298/25 . Vår ref.: 7074-1-39 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rathkesgate 3 Og 6
Organisasjonsnr:	971280123
Seksjonseier:	Stor-Oslo Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Rathkes Gate 6, 0558 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	228
Bnr.	269

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208132067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	7 781 533,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 254,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 668,86	
Kabel-tv	586,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	68,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 335,-
Annen formue:	13 426,-
Gjeld:	120 292,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208132067
Restsaldo:	119 623,31
Kapitalkostnader:	814,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 119 623,31,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Kvalvågnes, e-post: rathkesgt3og6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7074
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsmøtet velger Ulf Karlstad som møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf Karlstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Tom Kvalvågnes velges som styreleder for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Kvalvågnes

Sak 8
Avhending av el-artikler og möbler

Forslag fremmet av:
Finn Hugo Westby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Container med ev lokk og tilhörende lås.

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

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

Sak 9
Oppgradering ytterdør R3

Forslag fremmet av:
Anne Karin Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Oppgradering av ytterdør R3

Sak 10

Utbedring av uteområde/hage i Rathkes gate 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Saken behandles i to trinn:

Trinn 1: Eierne av parkeringsseksjonene stemmer over etablering og kostnadsfordeling.
Trinn 2: Dersom vedtatt, godkjenner årsmøtet tiltaket.

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

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

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

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

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

1. Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 3 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene.

2. Dersom trinn 1 vedtas, godkjenner årsmøtet etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 3.

Sak 13

Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Saken behandles i to trinn:

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

1. Eierne av parkeringsseksjonene i Rathkes gate 6 godkjenner etablering av ladestruktur, og at kostnadene bæres av eierne av parkeringsseksjonene.

2. Dersom trinn 1 vedtas, godkjenner årsmøtet etablering av ladestruktur for parkeringsanlegget i Rathkes gate 6.

Sak 14

Endring i husordensreglene om særlig støyende arbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at bestemmelsen tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Endring i vedtektene om garasje/parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

6-1 Generelt
Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideell andel gnr. 228, bnr. 269, snr. 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr. 228, bnr. 269, snr. 63 for de med garasje i Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked. Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-2 Bruk av seksjonen
Det er kun biler som skal stå i garasjene. Oppbevaring av bildekk, takbokser eller annet på egen garasjeplass og ellers i garasjen er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene oppdateres i tråd med forslaget.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

Vaktmestertjenester er nå samlet hos Rask og Ryddig AS .

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

Der er bestilt kontroll av elektrisk fellesanlegg.

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

15. Mai 2025

10. September 2025

14. Oktober 2025

09. Desember 2025

05. Mars 2026 Budsjettmøte.

Lekkasjer i R3 og R6:

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

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

Forebyggende lekkasjer i rør:

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

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

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

Fest-støy:

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

Rot i fellesarealer:

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

Det kreves stadig opprydning i søppelrom.

Avtrekksvifte R3 skiftet.

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

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

Leilighetsdører R3 og 6:

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

Inngangsdører R3 og 6:

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

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

Resten oppussing inngangsparti r6 er under bestilling.

Økonomi:

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

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

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

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

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

El-bil lading:

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

Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 05.03.2026
Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6

Tom Kvalvågnes Sally Christina Slette Brooks Thomas Scott-Fjære

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8

ENERGI/FYRING

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

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 7074 **Selskapsnavn:** SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Organisasjonsnummer: 971280123
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:30, Grünerløkka skole, undervisningsrom 131. Adresse: Toftes gate 44, 0556 Oslo .

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Årsmøtet velger Ulf Karlstad som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ulf B. Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Borgar Hestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Tom Kvalvågnes velges som styreleder for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Kvalvågnes

Følgende stilte til valg:
Tom Kvalvågnes

8. Avhending av el-artikler og möbler

Fremmet av: Finn Hugo Westby

Container med ev lokk og tilhörende lås.

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Oppgradering ytterdør R3

Fremmet av: Anne Karin Helland

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 3 stemmer for å skifte av ytterdør.**

10. Utbedring av uteområde/hage i Rathkes gate 6

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

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

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

✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

11. Etablering av boder i kjeller i Rathkes gate 6

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

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

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

✓ **Vedtatt. Mot 7 stemmer**

12. Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 3

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

Saken behandles i to trinn:

Trinn 1: Eierne av parkeringsseksjonene stemmer over etablering og kostnadsfordeling.
Trinn 2: Dersom vedtatt, godkjenner årsmøtet tiltaket.

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

13. Etablering av ladestruktur for parkeringen i Rathkes gate 6

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

Saken behandles i to trinn:

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

14. Endring i husordensreglene om særlig støyende arbeider

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at bestemmelsen tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å ta inn foreslått bestemmelse om særlig støyende arbeider i husordensreglene.

✓ Vedtatt.

15. Endring i vedtektene om garasje/parkering

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

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

6-1 Generelt
Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideell andel gnr. 228, bnr. 269, snr. 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr. 228, bnr. 269, snr. 63 for de med garasje i Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked. Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-2 Bruk av seksjonen
Det er kun biler som skal stå i garasjene. Oppbevaring av bildekk, takbokser eller annet på egen garasjeplass og ellers i garasjen er ikke tillatt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vedtektene oppdateres i tråd med forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 12 stemte for forslaget og 7 stemte mot forslaget**

VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 3 og 6

Endret på ordinært seksjonseiermøte 27.04.2017,

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

1-3 Sameierbrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

Ingen kan kjøpe eller på ennen måte erverve flere enn to boligseksjonser.

3. Årsmøtet

3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet

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

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

3-2 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøtet holdes når styret ellers finner det nødvendig, ellller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever der, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

3-4 Saker årsmøtet skal behandle
På ordinært sameiemøte skal behandles:

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

3-5 Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

3-6 Stemmerett
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

3-7 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierene.

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

3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

4. Inhabilitet

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

5. Styret

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

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

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

5-2 Styrets myndighet, oppgaver og representasjonsadgang
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

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

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

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

5-4 Styremøte
Der innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 – to styremedlemmer forlanger det.

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

5-4 Inhabilitet
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6. Garasje/parkering

6-1 Generelt
Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideel andel gnr: 228, bnr 269, snr 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr 228, bnr 269 snr 63 Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked.

Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel begrensninger i tilgjengelig strømkapasitet inn til sameiet.

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

7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 Plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7-3 Husordensregler
Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som mislighold iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

8. Felleskostnader

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

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

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

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

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

10-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

11. Forsikring

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

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

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

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

13. Kameraovervåkning

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

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

14. Generelle plikter

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

HUSHOLDNINGSREGELER SAMEIET RATHKES GATE 3 & 6

1. INNLEDNING

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

2. OVERDRAGELSE FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN OG NÆRINGSSEKSJON

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

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

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

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Kun elektrisk grill er tillatt på terrasser/balkonger.

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

4. UTEAREALENE

Utgangsdører og garasjeporter skal normalt holdes låst hele døgnet.

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

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

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

5. SØPPEL

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det legges i søppelcontainere.

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

6. SKILTING

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

7. BRUK AV FELLESROM

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7074
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7074

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Forrretningsfører, Thanh Nguyen, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Kvalvågnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.12.25
Selskapsnummer: 7074 **Selskapsnavn:** SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Forrretningsfører, Thanh Nguyen, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Tom Kvalvågnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

Organisasjonsnummer: 971280123
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. desember kl. 09:00 til 31. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forrretningsfører, Thanh Nguyen, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Kvalvågnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

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

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

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

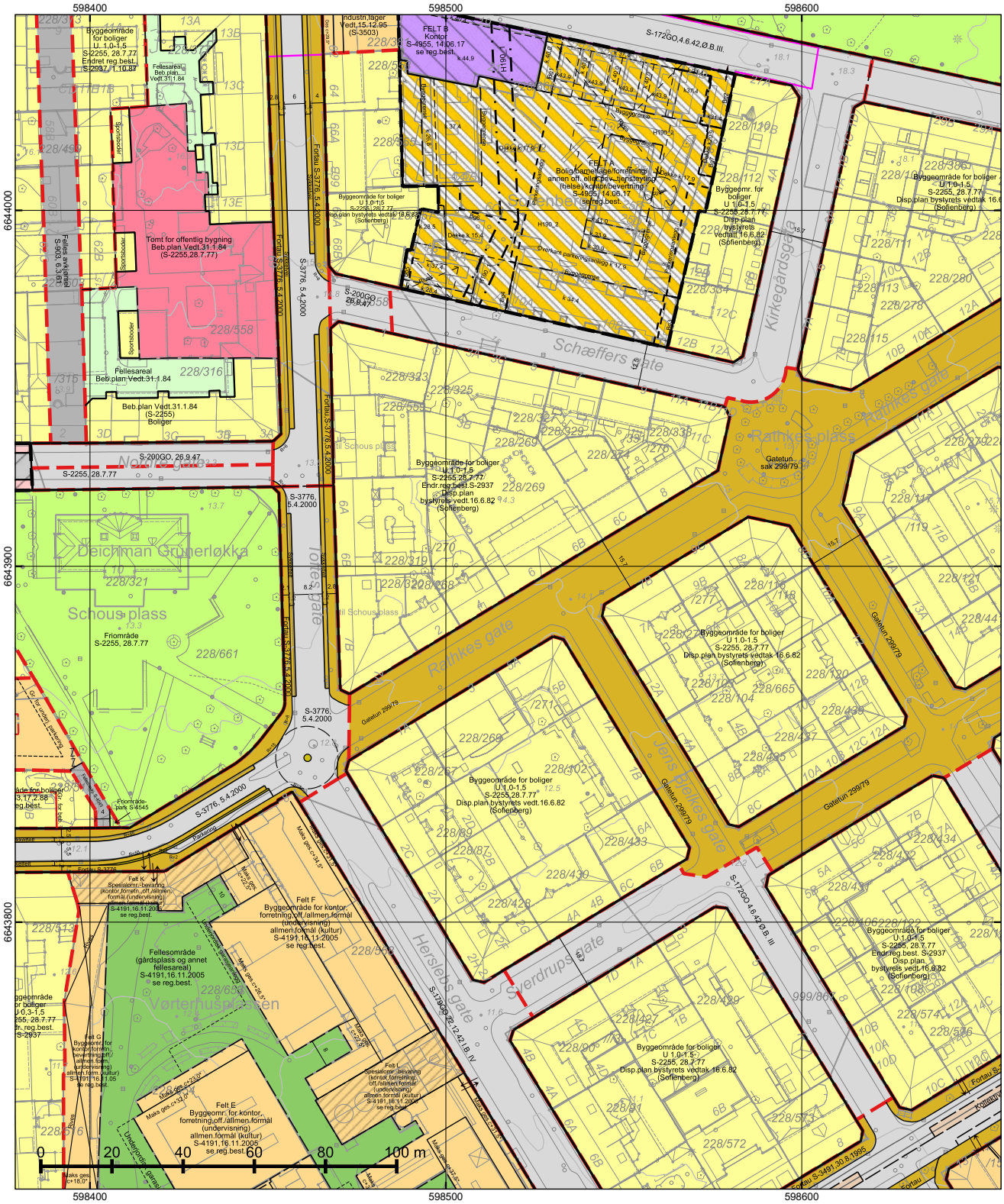
Tell Norge AS velges som revisor fra og med regnskapsåret 2025.

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

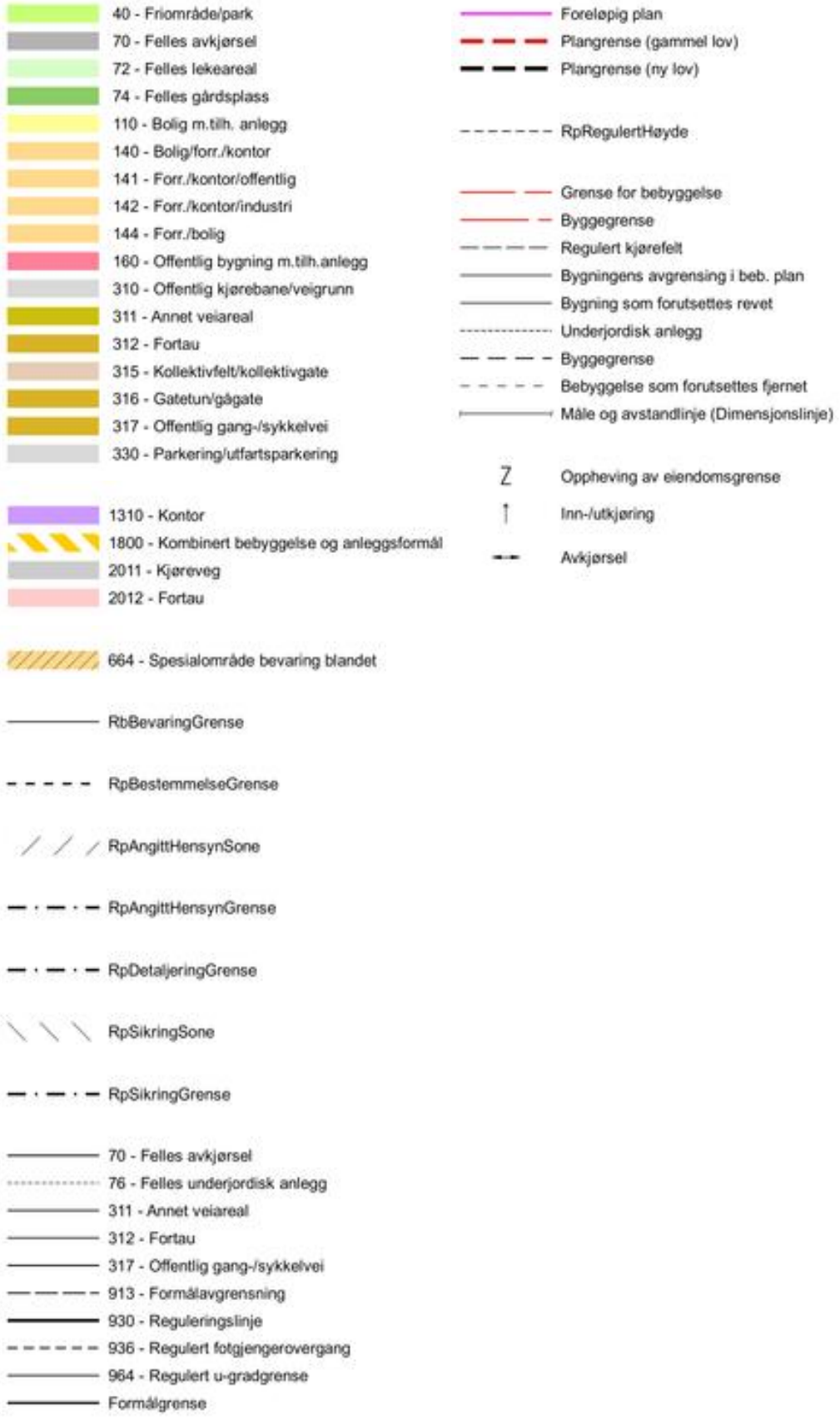
Styret har vurdert muligheten for å velge et annet revisjonsfirma, men innstiller ikke for dette da styret vurderer avtalen med Tell Norge AS som konkurransedyktig på pris og kvalitet.

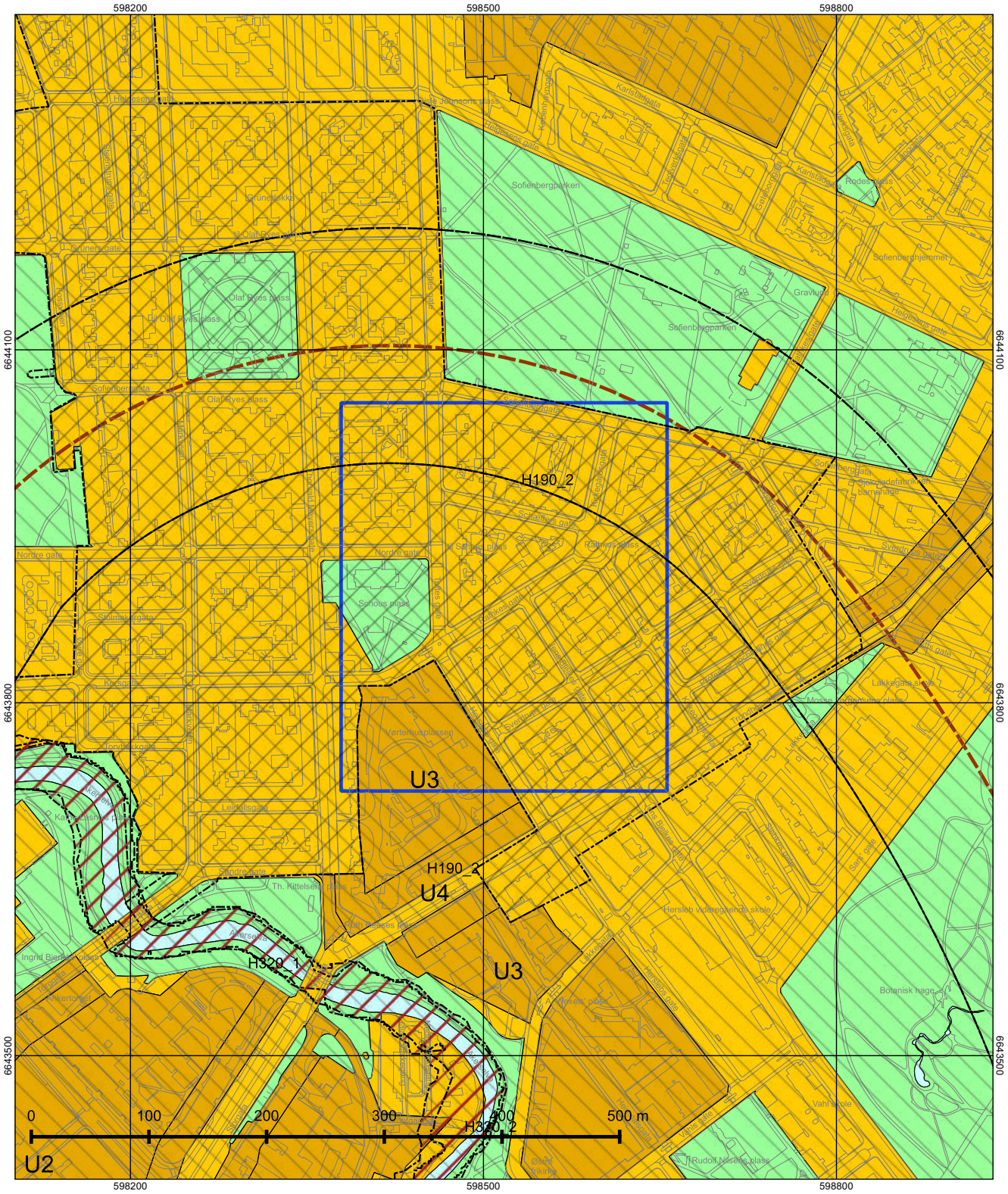
> **Forslag til vedtak:**
> Tell Norge AS velges som ny revisor fra og med regnskapsåret 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**


598400
598500
598600
6644000
6643900
6643800
Rathkes gate
Schæffers gate
Kirkegårdsgata
Rathkes plass
Schous plass
Jens Bjelkes gate
Herslebs gate
Gyldenløves gate
Gyldenløves gate
Gyldenløves

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159182/86534587
Deres ref.:

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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.06.2026
Firma: Thor Hafnor
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534587
Deres ref: 42153/ TH@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 269.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 269.

GNR. 228 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.1897.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1708 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

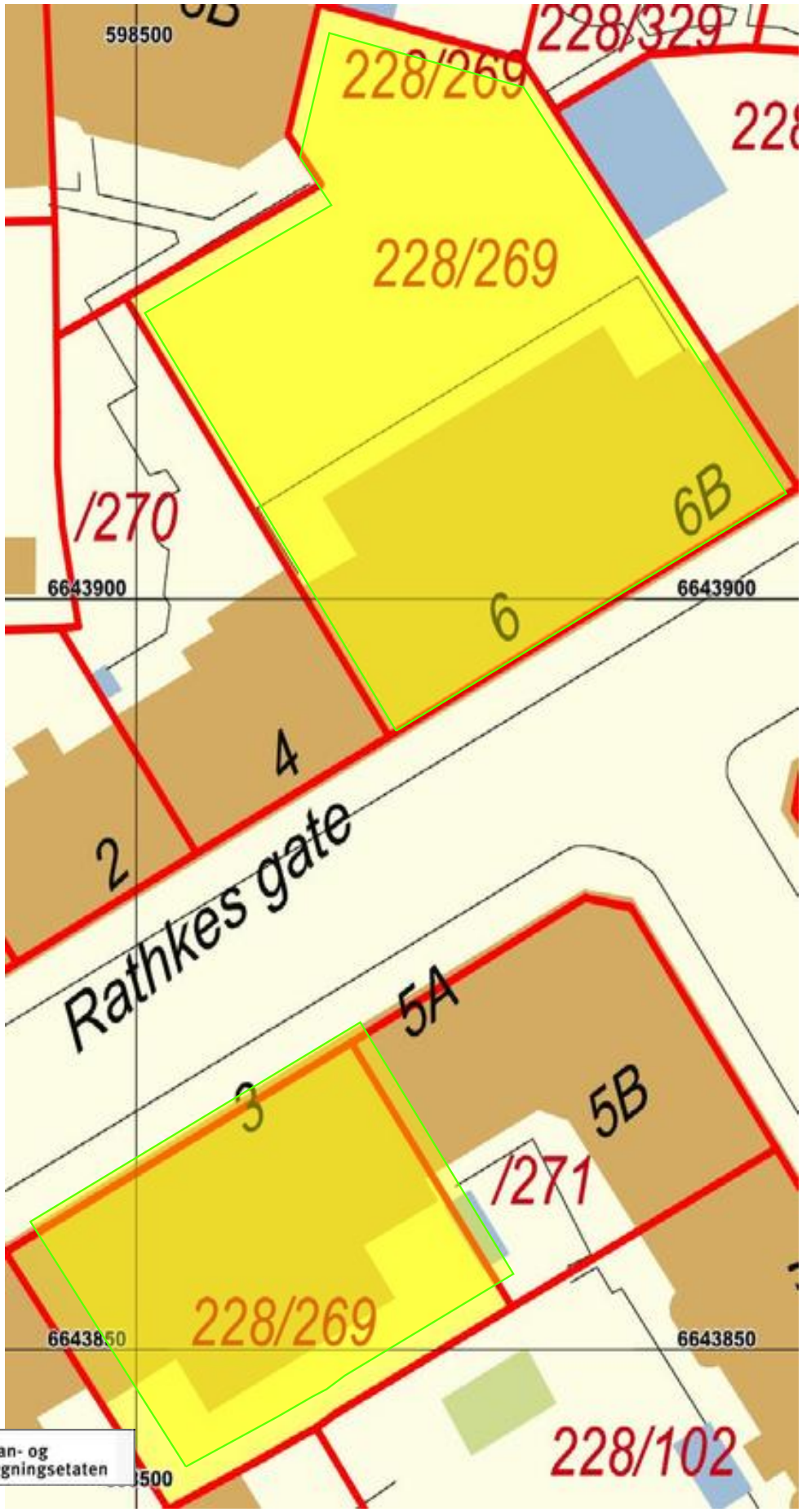
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

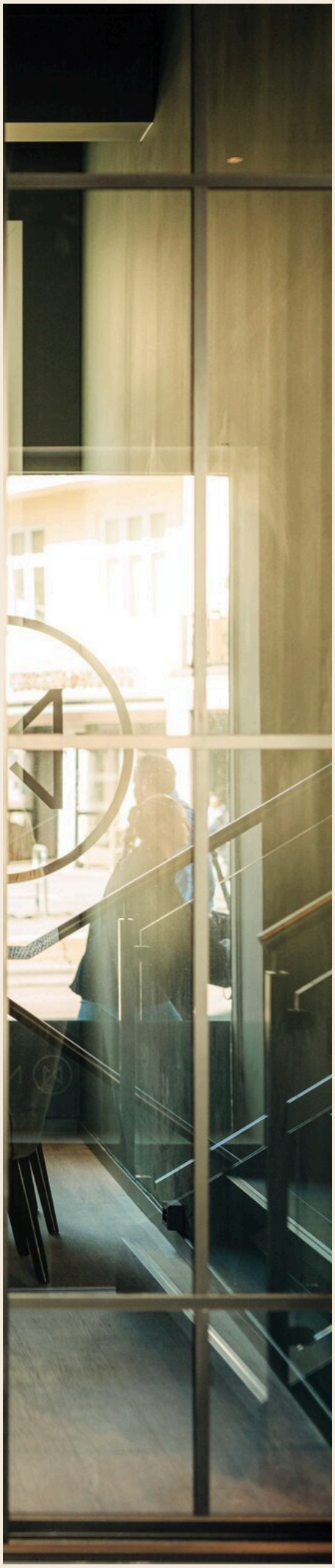

598500
228/269
228/329
228/269
/270
6643900
6643900
6
6B
4
2
Rathkes gate
5A
3
5B
/271
228/269
6643850
6643850
228/102
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0298/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rathkes gate 6 0558 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 269, snr 39 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432