

Rathkes gate 4



Rett ved Sofienbergparken

Rathkes gate 4



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

Grünerløkka;

Klassisk 3-R bygårdsleilighet med god planløsning
*Detaljer som rosett, stukkatur og peis *Skjermet balkong mot bakgård

Prisantydning	5 600 000,-
Fellesgjeld	330 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 931 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 243,- /mnd
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	4. etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1897
Ansvarlig megler	Sheraz Gilani
Telefon	984 91 885
E-post	s.gilani@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En meget pen, sjarmerende og klassisk leilighet med attraktiv beliggenhet på Grünerløkka like ved Sofienbergparken!

- Fremtredende kvaliteter ved boligen og området generelt:
- -Klassisk og gjennomgående leilighet
- -Himlingshøyde på 2.85 meter med vakre detaljer som rosett og stukkatur
- -Malte flater fra 2025
- -To soverom av god størrelse
- -Pent og praktisk separat kjøkken med spiseplass
- -Romslig baderom med dusjnisje og opplegg for vaskemaskin
- -Hyggelig bakgård med sandkasse, sittegruppe og grill
- -Meget god beliggenhet på Grünerløkka
- -Sofienbergparken ligger rett ved leiligheten
- -Kaféer, restauranter og matbutikker i umiddelbar nærhet
- -Gode treningsfasiliteter og joggemuligheter i området
- -Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- -Ingen forkjøpsrett
- -Lave kjøpsomkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	2 kvm

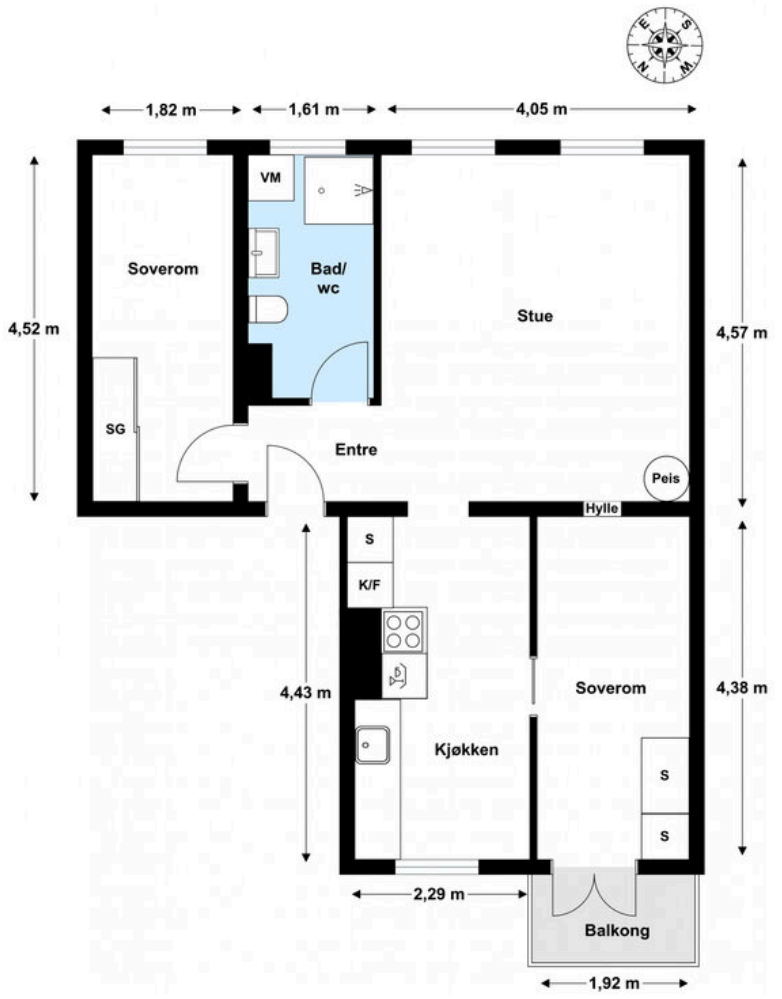
Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 59 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken, 2 Soverom og Baderom
TBA: 2 kvm. - Nordvestvendt balkong

Eksterne boder:
Leiligheten disponerer en kjellerbod (ca. 5,2 kvm gulvareal) og loftsbod (ca. 3,7 kvm gulvareal)

Rathkes gate 4

4. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS













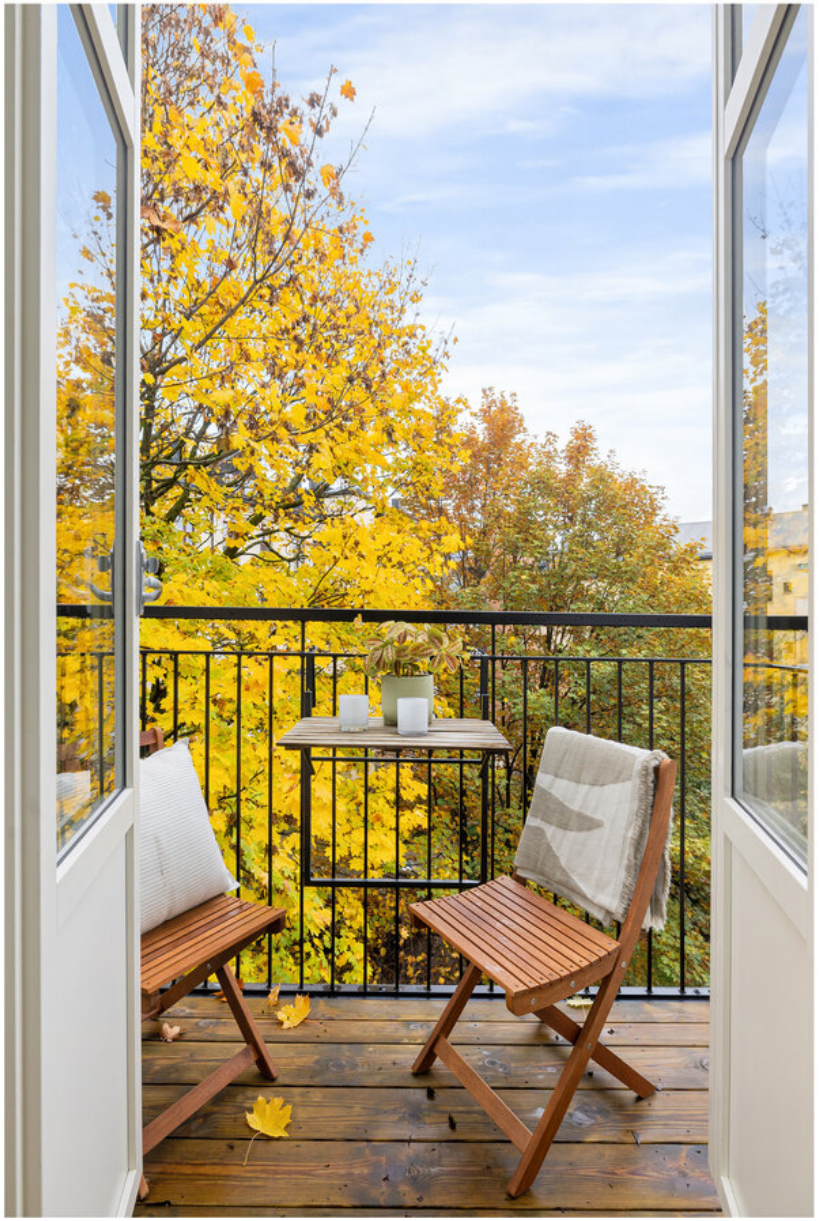

BOSCH
Miele



























Rathkes gate 4

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0203/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rathkes gate 4, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 270 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i RATHKESGT 4, org.nr. 850 153 272

Selger
Tuva Kristine Østby

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
330 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 930 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 931 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 940 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
4. etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Leilighet:
BRA-i: 59 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken, 2 Soverom og Baderom

Total BRA: 59 kvm.
TBA: 2 kvm. - Nordvestvendt balkong

Ikke målbare arealer:
-En kjellerbod med gulvareal på ca. 5,2 m² (takhøyden er ca. 1,87 m, (ikke måleverdig areal).
-En loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 3,7 m² (ikke måleverdig areal).

Innhold

Leiligheten holder en god standard, har en godt utnyttet planløsning og inneholder:
Entré, stue, separat kjøkken, balkong, to soverom og baderom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod (ca. 5,2 m² gulvareal) og loftsbod (ca. 3,7 m² gulvareal).

Intervju med selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer du til å savne med boligen/området?
Selger: "Å våkne opp til morgenlyset inn balkongdøra med utsyn til det fine lønnetreet, etterfulgt av en kaffekopp på balkongen eller ved kjøkkenbordet har vært en god start på dagen. En frodig og stille bakgård har gitt en følelse av å være litt utenfor byen, men så er byen rett utenfor med nærhet til alt! Satt pris på å ha alle fasiliteter i gåavstand og samtidig ha kort vei til kollektivtransport som gir enkel tilgang til marka. En lys og romslig leilighet, hyggelig stuekrok med peis og en fredelig kjøkkenkrok har gjort at jeg har trivdes veldig godt her."

2. Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Selger: "En rusletur i Sofienbergparken eller Botanisk Hage, løpetur langs Akerselva er flott, eller nyte kveldssola I gressbakken ved Nedre Foss Gård. Kort vei til mange grøntområder, selv om du er midt på Løkka. Å ta sykkelen til Sukkerbiten ved Operaen, eller en litt lengre tur ut til Bygdøy eller Malmøya, for et bad etterfulgt av et måltid på én av de mange spisestedene på vei hjem."

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Selger: "Hyggelig lite borettslag med omgjengelige og fine mennesker. Unge voksne utgjør hovedmassen, ca. 25-40 år. Ingen barn, kun en hund. Nabolaget oppleves trygt og rolig. Det er overraskende lite støy for å ligge så sentralt, tilnærmet null på hovedsoverom som vender ut i bakgården."

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Selger: "Koselig gate med bla. kafé, bokhandel og små butikker. Kort vei til kollektivtransport - 200 m til trikk og buss, under 15 min til t-bane på Carl Berner, Tøyen eller Grønland. Flere barnehager og skoler i området. Det er kort vei til det meste!"

Standard

Under kan du lese litt om de ulike rommene:

Entré:
Romslig entré som gir godt førsteinntrykk av leiligheten. I entré er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. flislagt gulv, malte sparklede flater/tapet på vegg, malt himling.

Stue med klassiske detaljer:
Stue med klassiske detaljer som rosett & stukkatur, god takhøyde på 2.85 meter, og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møbler, samt spisebord hvor en kan dekke opp til hyggelig samling.

Pent separat kjøkken med spiseplass:
Pent separat kjøkken med spiseplass og godt med skap- og benkplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, samt glassfelt i overskap. Nedsenket kum i rustfritt stål, avsatt plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i innredning.

To soverom:
Leiligheten har to romslige soverom hvor det er plass til garderobe og dobbeltseng. Soverom vender mot bakgård og rolig enveiskjørt gate.

Balkong:
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, via tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Baderom:
Pent, flislagt og malt baderom med varme i gulv. Baderommet inneholder klosett/WC, vegghengt servant med underskap, speil med belysning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med takventil og luftespalte under badedør.

Innvendige overflater:
-Gulv: Gulvoverflater består av slipte tregulv, fliser og laminat. Flislagt gulv med gulvvarme i baderom.
-Vegger: Veggflater består av pusset og malte overflater, plater og strie/tapet.
-Himling: Himlingoverflater består av malte glatte/sparklede flater.
Stukkatur/rosetter stue og i ett soverom. Himlingshøyde målt til 2,85 m målt i stue.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2018: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2018: Lagt opp ekstra og kurs for induksjonstopp og komfyrvakt (utført i regi av tidligere eier og som vennetjeneste, arbeidet er kontrollert av Kampen Installasjon AS)
2020: Ny balkong (utført av Balkongteam, ferdigattest datert 22.10.2021)
2020: Rehabilitering av skorstein (ferdigattest datert 20.01.2021)
2021: Installert ny peis (utført av Elsmark Mur og Puss AS)
2022: Opprinnelig dør mellom stue og soverom er tettet og erstattet med plassbygd hylle, samt satt inn ny dør til soverom fra kjøkkenet (utført av EB Entreprenør AS)
2024: Elektriske arbeider, bla. oppgradering i sikringsskap, trådløs styring av taklys, ekstra stikkontakter m.m (utført av Bolig Elektrikeren, samsvarserklæring foreligger) Annet: Helsparklet vegger i stue, kjøkken og soverom. Slipt og lakket gulv. Utført ved egeninnsats.

Parkering
Gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1897. Fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein/takplater. Taket ble enkelt besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles trapperom. Trapperom med originale malte tretrapper, smijernsrekkverk, flislagte repos og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1984-1985. Hvit glatt brann - og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Daloc, Ei30/Rw35db). Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2021. Utgang fra nordvestvendt soverom til balkong på ca. 2,3 m^2 vendt inn mot bakgård. Balkong og rekkverk i stålkonstruksjon. Spaltegulv i impregnert treverk.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 22.10.2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:

-Vinduer
Avvik: Vinduet på det ene soverommet er punktert, sam noe vanskelig og åpne/lukke. Utvendige karmer har værslitt/oppsprukket trevirke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

-Overflater
Avvik: Påvist bom i fliser i entré (flisen har dårlig vedheft til underlaget). Enkelte sprukne gulvfliser i entré. Det mangler nivålist mellom flislagt gulv og tregulv. Stedvis overflateriper, bruksmerker og glipper i tregulv. Stedvis glippe mellom laminatgulv og fotlist på soverom.

-Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. På tilfeldige steder i sydøstvendt soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 36 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

-Overflater vegger og himling - Baderom
Avvik: Stedvis ufagmessig utførelse/avslutning på enkelte baderomsplater. Stedvis hull etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon.

-Overflater Gulv - Baderom
Avvik: Det ble målt ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis ufagmessig påføring av fuger, samt ufagmessig utførelse på overflater.

-Sluk, membran og tettesjikt - Baderom
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

-Sanitærutstyr og innredning - Baderom
Avvik: Servantinnredning har mindre slitasje/svelleskade på nedkant dekkside og front. Synlig krakelering av emalje i servant. Speilet har en mindre skade i

nedkant.

-Overflater og innredning - Kjøkken
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

-Avtrekk - Kjøkken
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

-Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler friskluftsventil på begge soverom.

-Elektrisk anlegg
Avvik: Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. TG2 satt som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kombiskap kjøl/frys, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Oppvarming

Det er peis i stuen, ellers elektrisk oppvarming i leiligheten. Det er varmekabler i gulv på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Ifølge selger ligger månedlig strømforbruk på ca. 400-500 kr. på sommertid og ca. det dobbelte vinterstid.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 243,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv, betjening av fellesgjeld, trappevask, forretningsførsel, kommunale utgifter, drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 377 711,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 510 842,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Borettslaget

Om borettslaget

Rathkesgate 4 Borettslag (org.nr.: 850 153 272)
-Ligger i bydel Grünerløkka.
-Består av 1 bygning med til sammen 7 andelsleiligheter.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det opereres ikke med forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 330 000,-pr. 14.10.2025

Borettslagets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208067923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo kr. 2 250 650,-
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Dyrehold må ikke sjenere andre i borettslaget, dette er eier ansvarlig for.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57456892

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 426 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget med felles bakgård opparbeidet med brostein, gressplen, beplantning, prydbusker/trær, sykkelparkering og sittegruppe.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentral beliggenhet på Løkka med alt en skulle trenge like utenfor døren. Rathkes gate er enveiskjørt og ligger midt mellom Sofienbergparken og Botanisk Hage. 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

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Expeditions dokument datert 19.12.1896, gjelder våningshus.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
-Opprinnelig vegg mellom entré og stue er fjernet. Kjøkkenet er forlenget/utvidet. Adkomst til det ene soverommet er flyttet fra stue til kjøkken.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, samt næring i henhold til reguleringsplan.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/270:
23.01.1897 - Dokumentnr: 900805 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

19.07.1923 - Dokumentnr: 993785 - Best om garasje/parkering

04.01.1978 - Dokumentnr: 500232 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. pølsemakeri
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1987 - Dokumentnr: 79387 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver kvartal 23 10 01
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1896 - Dokumentnr: 900369 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:569

14.11.1988 - Dokumentnr: 78617 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:329

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.01.1989 - Dokumentnr: 4437 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 71933 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:276
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.

19.05.1995 - Dokumentnr: 25862 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:319
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gårdsrom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, ved direktør før etat for eiendom og utbygging.

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.

27.03.2000 - Dokumentnr: 17393 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:320
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett

Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

Det er mulighet for en rask overtakelse, 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Markedspakke inkl. digital markedsføring kr. 21 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 3 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Tilstandsrapport med planskisse fra takstmann kr. 10 000,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 5 000,-
Informasjon fra forretningsfører ca. pris kr. 4 038,-
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 570,-

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 26. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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 4

Vedlegg

Rathkes gate 4

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 382 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	5 min	
437 elever, 22 klasser	0.4 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	8 min	
199 elever, 13 klasser	0.6 km	
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	9 min	
538 elever, 22 klasser	0.7 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min	
429 elever, 30 klasser	0.6 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	6 min	
104 elever, 8 klasser	2.3 km	
Hersleb videregående skole	5 min	
Elvebakken videregående skole	7 min	
576 elever	0.6 km	

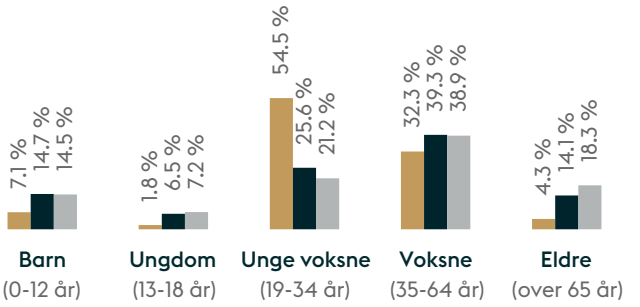
Offentlig transport

Herslebs gate	3 min	
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km	
Schous plass	3 min	
Linje 11, 12, 18	0.2 km	
Grønland	14 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km	
Oslo S	18 min	
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km	
Oslo Gardermoen	38 min	

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...	5 min	
88 barn	0.4 km	
Akersløkka barnehage (0-5 år)	5 min	
65 barn	0.4 km	
Gaia barnehage (0-5 år)	6 min	
77 barn	0.4 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
Hersleb skole	5 min
EVO Grünerløkka	3 min
SATS Schous plass	3 min

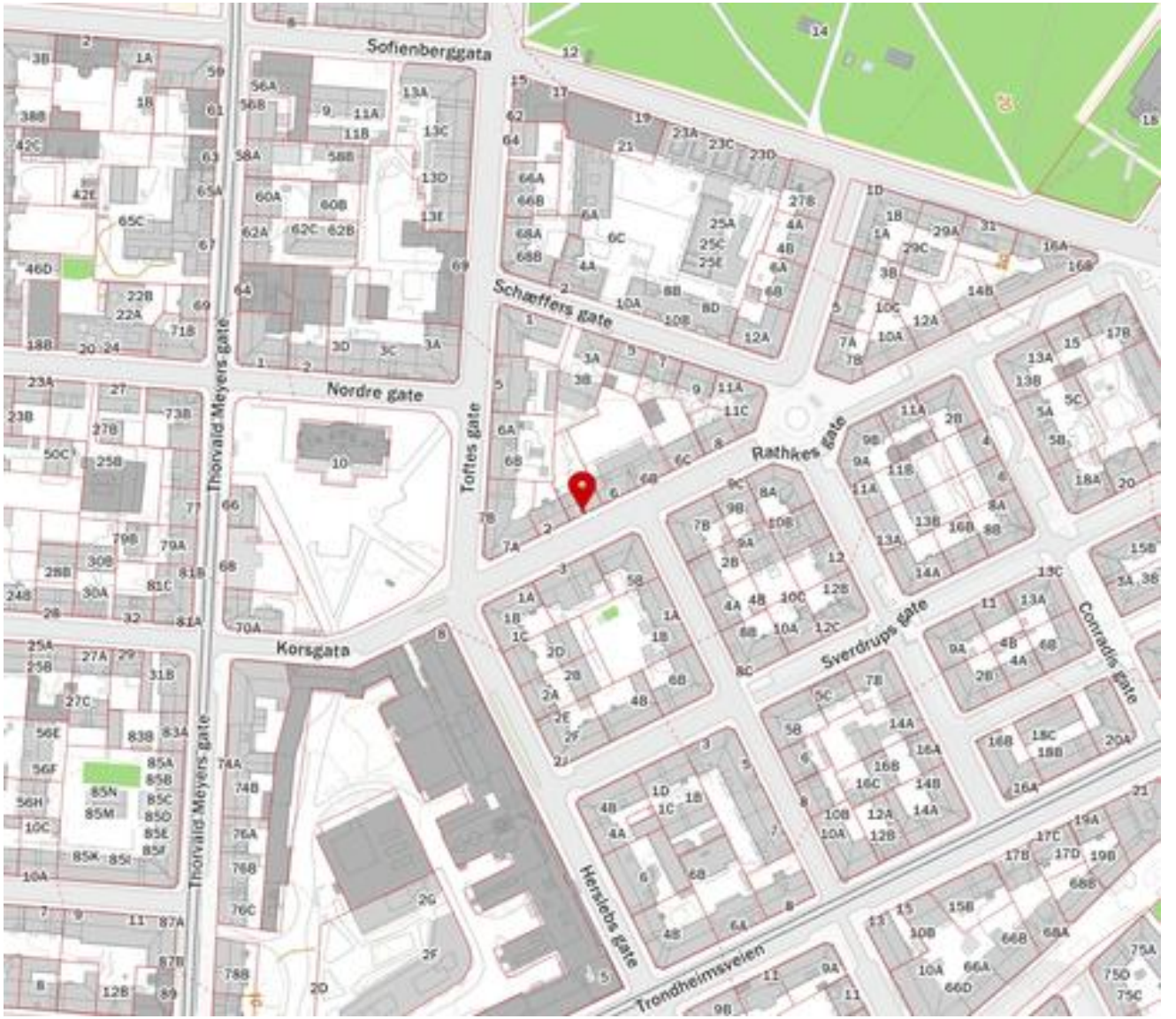
«Pulserende og sentralt»

— 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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 270
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4293 **Referansenummer:** EU7545

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i klassisk bygård oppført i 1897. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygårdens 4.etg og består av entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Det er utgang fra det ene soverommet til balkong på ca. 2,3 m², vendt mot bakgård. Takhøyden i stue er ca, 2,85 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod med gulvareal på ca. 5,2 m², samt 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 3,7 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2018: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2018: Lagt opp ekstra og kurs for induksjonstopp og komfyrvakt (utført i regi av tidligere eier og som vennetjeneste, arbeidet er kontrollert av Kampen Installasjon AS)
2020: Ny balkong (utført av Balkongteam, ferdigattest datert 22.10.2021)
2020: Rehabilitering av skorstein (ferdigattest datert 20.01.2021)
2021: Installert ny peis (utført av Elsmark Mur og Puss AS)
2022: Opprinnelig dør mellom stue og soverom er tettet og erstattet med plassbygd hylle, samt satt inn ny dør til soverom fra kjøkkenet (utført av EB Entreprenør AS)
2024: Elektriske arbeider, bla. oppgradering i sikringsskap, trådløs styring av taklys, ekstra stikkontakter m.m (utført av Bolig Elektrikeren, samsvarserklæring foreligger)
Annet: Helsparklet vegger i stue, kjøkken og soverom. Slipt og lakket gulv. Utført ved egeninnsats.

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1897. Fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein/takplater. Taket ble enkelt besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles trapperom. Trapperom med originale malte tretrapper, smijernsrekkverk, flislagte repos og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1984-1985. Hvit glatt brann - og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Daloc, Ei30/Rw35db). Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2021. Utgang fra nordvestvendt soverom til balkong på ca. 2,3 m² vendt inn mot bakgård. Balkong og rekkverk i stålkonstruksjon. Spaltegulv i impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flislagt gulv i entré og kjøkken. Heltregulv i stue og nordvestvendt soverom. Laminatgulv i sydøstvendt soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt murpuss (slette flater). Himlinger: Malte flater/plater i alle rom. Malt stukkatur og rosett i stue og soverom. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,85 m. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Pipeløp og brannmur er pusset og malt. Peis med glassdør i stue fra 2021, type Nordpeis. Dekkplate av sort blikk på gulv foran peis. Hvite glatte og malte innvendige dører i tre. Skyvedør til nordvestvendt soverom. Malte karmer og belistning. Skyvedørsgarderobe med hvite laminert fronter og speildører i sydøstvendt soverom. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i nordvesvendt soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med baderomplater. Himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende keramisk servant med integrert servantarmatur, samt speil med belysning. Dusjhjørne bestående av kabinettbunn, dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminert benkeplate. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og lysplater/benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Bosch oppvaskmaskin, Bosch induksjonstopp, Miele stekeovn og kombinert Whirlpool kjøle-/fryseskap. Bosch kjøkkenventilator i børstet stål med kullfiulter. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles bereder/felles varmeanlegg. Vannrør i kobber av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Hovedstoppekran er i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i enkelte vienduer. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i entré: 32 A hovedsikring og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i bygården.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

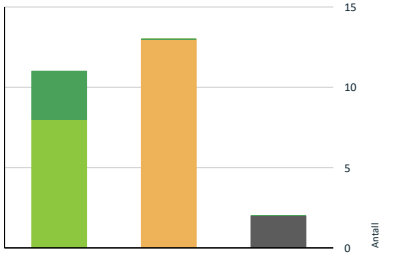
Det foreligger byggetegning (oppføring av balkonger) datert 10.09.2020, sist revidert 16.02.2021. Opprinnelig vegg mellom entré og stue er fjernet. Kjøkkenet er forlenget/utvidet. Adkomst til det ene soverommet er flyttet fra stue til kjøkken.

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

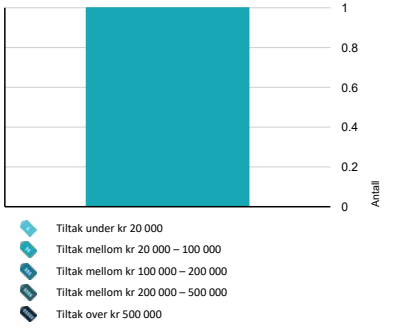
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1984-1985.

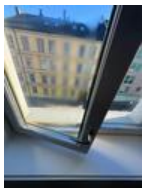
Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduet på det ene soverommet er punktert, sam noe vanskelig og åpne/lukke. Utvendige karmer har værslitt/oppsprukket trevirke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.



Vinduet på det ene soverommet er punktert



Utvendige karmer har værslitt/oppsprukket trevirke

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Daloc, Ei30/Rw35db). Entrédøren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2021. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra nordvestvendt soverom til balkong på ca. 2,3 m² vendt inn mot bakgård. Balkong og rekkverk i stålkonstruksjon. Spaltegulv i impregnert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,20 m.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1897. Fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein/takplater. Taket ble enkelt besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles trapperom. Trapperom med originale malte tretrapper, smijernsrekkverk, flislagte repos og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv: Flislagt gulv i entré og kjøkken. Heltregulv i stue og nordvestvendt soverom. Laminatgulv i sydøstvendt soverom.

Vedlikehold: Slipt og lakket gulv i senere tid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bom i fliser i entré (flisen har dårlig vedheft til underlaget). Enkelte sprukne gulvfliser i entré. Det mangler nivålist mellom flislagt gulv og tregulv. Stedvis overflateriper, bruksmerker og glipper i tregulv. Stedvis glippe mellom laminatgulv og fotlist på soverom.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



Enkelte sprukne gulvfliser i entré

TG 1 Overflater

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt murpuss (slette flater).

Himlinger: Malte flater/plater i alle rom. Malt stukkatur og rosett i stue og soverom. Rosett i stue er trolig av gips. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,85 m.

Vedlikehold: Helsparklet vegger i stue, kjøkken og soverom i senere tid. Fremstår normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller består trolig av trebjelker, stubbloft med isolasjon, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget. Antas

Tilstandsrapport

isolert med leirfylling, sagflis eller koks som ligger på stubbloftet mellom bjelkene.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. På tilfeldige steder i sydøstvendt soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 36 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Det ble målt ca. 36 mm høydeforskjell i sydøstvendt soverom


Det ble målt ca. 36 mm høydeforskjell i sydøstvendt soverom

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg.

TG 1 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Det foreligger ferdigattest datert 20.01.2021. Pipeløp og brannmur er pusset og malt. Peis med glassdør i stue fra 2021, type Nordpeis. Dekkplate av sort blikk på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløp er borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte og malte innvendige dører i tre. Skyvedør til nordvestvendt soverom. Malte karmer og belistning. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av eldre/brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite laminert fronter og speildører i sydøstvendt soverom. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i nordvesvendt soverom.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

4.ETASJE > BAD/WC

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomplater. Himling med malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis ufagmessig utførelse/avslutning på enkelte baderomsplater. Stedvis hull etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis ufagmessig påføring av fuger, samt ufagmessig utførelse på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.


Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 104 mm topp slukrist i dusjsone

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran, ukjent eksakt type og alder. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende keramisk servant med integrert servantarmatur, samt speil med belysning. Dusjhjørne bestående av kabinettbunn, dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Servantinnredning har mindre slitasje/svelleskade på nedkant dekkside og front. Synlig krakelering av emalje i servant. Speilet har en mindre skade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende stue (bak dusjone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert bunnsvill/bindingsverk og veggplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende stue



Hulltaking i tilstøtende stue

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminert benkeplate. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og lysplater/benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Bosch oppvaskmaskin, Bosch induksjonstopp, Miele stekeovn og kombinert Whirlpool kjøle-/fryseskap. Bosch kjøkkenventilator i børstet stål med kullfiulter. Det er montert komfyrvakt. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Merknad: Enkelte fronter er montert skjevt og bør justeres. Front til integrert kjøleskap er ikke festet. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Hovedstoppekran er i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i enkelte vienduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventil på begge soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG RI Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles bereder/felles varmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i entré: 32 A hovedsikring og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved el-anlegg.

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

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2018: Lagt opp ekstra og kurs for induksjonstopp og komfyrvakt (utført i regi av tidligere eier og som vennetjeneste, arbeidet er kontrollert av Kampen Installasjon AS). Det foreligger ingen dokumentasjon.

   2024: Sikringsskap: Byttet ut automatsikringer med jordfeilautomater, byttet hovedsikring. Soverom: Montert trådløs styring på taklys, montert stikkontakt ved gulv ved siden av seng. Stua: Montert ny 4veis stikk under hylle. Flyttet stikkontakt som var bak sofa til foran sofa, lagt kabel fra stikk til ny stikk på vegg med peis. Bad: Montert trådløs styring på vifte og speillys for å kunne styre de separat med bryter i gang. Utført av Bolig Elektrikeren. Det foreligger samsvarserklæring datert 19.08.2024.
   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

Brannteknisk forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i bygården. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
4.Etasje	59			59	2
Kjeller					
SUM	**59**				**2**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
4.Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller			

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 3,7 m² (ikke måleverdig areal).

4.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra det ene soverommet til balkong på ca. 2,3 m² (TBA) vendt mot bakgård. Takhøyden i stue er ca, 2,85 m.

Kjeller: 1 kjellerbod med gulvareal på ca. 5,2 m² (takhøyden er ca. 1,87 m, ikke måleverdig areal).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning (oppføring av balkonger) datert 10.09.2020, sist revidert 16.02.2021. Opprinnelig vegg mellom entré og stue er fjernet. Kjøkkenet er forlenget/utvidet. Adkomst til det ene soverommet er flyttet fra stue til kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	59	0

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	270		0	426 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Ikke relevant

Adresse
Rathkes gate 4

Hjemmelshaver
Rathkesgt 4

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
16/Rathkesgt 4	850153272	16	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Tuva Kristine Østby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
16	80 000	331 089 *14.10.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i klassisk bygård fra århundreskiftet med sentral og attraktiv beliggenhet på Sofienberg/Grünerløkka. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kafeer, serveringssteder, restauranter og servicefunksjoner samt offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane. T-bane fra Carl Berner, samt trikk og buss forbindelse fra Trondheimsveien, Schous plass og Thorvald Meyers gate. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Tøyenparken og Botanisk hage m.fl. Ca. 5 min. gange til Dælenenga fotballbane og Ishockey-/flerbrukshall med kunstis, og ca. 8-10 min. gange til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 426 m². Felles bakgård opparbeidet med brostein, gressplen, beplantning, prydbusker/trær, sykkelparkering og sittegruppe.

Tinglyste/andre forhold

Boder: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,2 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 3,7 m².

Parkering: Gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	57456892			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	15.10.2025	Besiktigelse	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	18.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen		Nei
Megler	17.10.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	17.10.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	22.10.2025	
3	22.10.2025	
4	22.10.2025	
5	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannfaglige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rathkes gate 4 , 0558 OSLO
Gnr 228 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EU7545

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Østby, Tuva Kristine	9578-5999-4-2655110	2025-10-16 15:49:34

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. okt. 2025

Oppdragsnummer
64-0203/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rathkes gate 4, 0558 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Tuva Kristine Østby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57456892
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongteam: Installerte balkong, høst 2020. Elsmark Mur og Puss AS: Installerte peisovn, januar 2021.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bolig Elektrikeren Dato utført: 19.08.2024 Sikringsskap: Byttet ut automatsikringer med jordfeilautomater, byttet hovedsikring. Soverom: Montert trådløs styring på taklys, montert stikkontakt ved gulv ved siden av seng Stua: Montert ny 4veis stikk under hylle. Flyttet stikkontakt som var bak sofa til foran sofa, lagt kabel fra stikk til ny stikk på vegg med peis Bad: Montert trådløs styring på vifte og speillys for å kunne styre de separat med bryter i gang

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Dato: 19.08.2024, Bolig Elektrikeren

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eb Entreprenør AS Dato utført: Februar 2022 Dør til hovedsoverom ble tettet igjen inn til stua, ny inngang fra kjøkkenet. Integrert bokhylle i veggen hvor den gamle døra var plassert. Ufaglært/egeninnsats: Helsparklet vegger i stue, kjøkken og hovedsoverom. Slipt gulv og lakkert.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i servant. Kun kosmetisk, ikke betydning for bruk av servanten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Må fyres opp forsiktig. Det trekker godt og brenner bra når peisovnen er varm.

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

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller. Lufttørker installert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0203/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Østby, Tuva Kristine	**2025-10-16**

Identifikasjon

bankID Østby, Tuva Kristine

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5048
RATHKESGT 4

Velkommen til årsmøte i RATHKESGT 4

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

Dato for årsmøtet:
5. mai 2025 kl. 18:30, Rathkes gate 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. budsjett

Med vennlig hilsen,
Styret i RATHKESGT 4

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5048 Rathkesgt 4.pdf
2. 5048 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges 1 år av gangen, mens styremedlemer velges for 2 år av gangen. Vara velges for år av gangen.

I fjor ble Jens Walter valgt som styremedlem for 2 år. Han fortsetter dermed som styremedlem for neste periode også.

Vi trenger å velge en ny styreleder, en ny styremedlem og en vara styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjett presenteres til årsmøtet som en veileder til neste periode

Forslag til vedtak
Budsjettet godkjennes som en veileder for neste periode av general forsamling

---

Styrets årsrapport

Rathkes gate 4
Årsrapport 2025

Denne årsrapporten beskriver hva styret i borettslaget har gjort i perioden 2024–2025.

6. august 2024 ble det avholdt fellesdugnad, der vi blant annet kjøpte inn en trillebår til borettslaget (står i sykkelboden) for enklere å kunne trille søppel til gjenvinningsstasjonen i Sofienbergparken. Vi kjøpte også en industriell støvsuger til rengjøring av kjelleren. Mye skrot og søppel ble da fjernet fra fellesområdene, blant annet en gammel vaskemaskin som hadde stått på loftet i mange år.

Styret holdt et ordinært styremøte 11. september 2024 for å diskutere den kommende perioden, budsjett og rehabiliteringsprosjekter (oppgradering av portlås, varmekabler i takrenner og utskifting av takvinduer).

Det ble deretter holdt et ekstraordinært digitalt årsmøte i oktober, hvor vi bestemte hvordan prosjektene skulle finansieres. Det ble vedtatt at borettslaget skulle bruke oppsparte midler i banken til finansiering.

Portlåsen ble oppgradert i slutten av oktober 2024. Arbeidet ble utført av Aker Lås og Nøkkel. Hele låskassen ble ombygd og byttet ut, sammen med det elektriske sluttstykket og dørlukkeren. Portlåsen har fungert bedre siden da, men må fortsatt oljes jevnlig.

I november 2024 etterspurte ByHands utbedring av låsen til døren mot næringslokalet fra vår oppgang, da uvedkommende flere ganger hadde gått inn og utløst alarm. ByHands hadde på forhånd hentet inn et tilbud på ca. 6.600 kr for arbeidet. Styret valgte i stedet å bytte låsesylinder selv, noe som reduserte kostnaden til ca. 1.278 kr.

I samme måned ble fire Velux-takvinduer skiftet ut av Husvindu AS. Det ble dessverre oppdaget råte rundt alle vinduene, noe som medførte ekstra arbeid, materialbruk og kostnader.

I desember 2024 ble varmekablene i takrennen mot Rathkes gate byttet ut og oppgradert, spesielt med tanke på å redusere rasfare og tilhørende kostnader. Arbeidet ble utført av Arkel Oslo AS. (Varmekablene i takrennen mot bakgården ble ikke byttet, da vi ikke har opplevd problemer der.)

I januar 2025 insisterte bedriften Rasfare.no på å komme innom for å rydde, til tross for at vi hadde avtalt at de kun skulle komme ved forespørsel. De forsøkte å fakturere oss nærmere 10.000 kr for dette uønskede besøket. Etter diskusjon med dem, ble vi enige om å avslutte den femårige kontrakten som var inngått i forrige periode. I løpet av sesongen 2023/2024 betalte vi 58.300 kr til Rasfare.no. Å avslutte kontrakten har dermed spart borettslaget for betydelige fremtidige utgifter – opptil 200.000 kr per sesong, dersom 2023/2024 er representativt. De nye varmekablene gjør at vi ikke lenger trenger deres tjenester. I vintersesongen 2024/2025 hadde vi ingen problemer med snø, istapper eller rasfare.

Ved slutten av desember ble det klart at enkelte prosjekter hadde kostet mer enn forventet. Styret satte derfor i gang noen finansielle tiltak for å håndtere utfordringen og sikre normal drift:

- Søknad om kassekreditt, slik at borettslaget kunne ha en midlertidig negativ saldo på bankkontoen.

- Søknad om seks måneders avdragsfrihet på lånet, noe som reduserte de månedlige kostnadene med ca. 3.000 kr frem til sommeren.

- Avtale med forsikringsselskapet om kvartalsvis betaling i stedet for årlig, for å redusere kostnadspresset ved årets start.

For 2025 budsjetterer vi med et overskudd på ca. 100.000 kr, og ser foreløpig ikke behov for å endre felleskostnadene, til tross for negativt resultat i 2024.

Gjennom hele perioden har vi hatt dialog med våre naboer i Schæffers gate 3. I slutten av august 2024 ba de om hjelp grunnet fuktproblemer i kjelleren, og måtte utføre dreneringsarbeid. Den eneste måten å få inn gravemaskin på, var gjennom vår bakgård. I samråd med borettslaget ble vi enige om å være gode naboer, og lot dem bruke bakgården til gjennomkjøring, under forutsetning av at området ble tilbakeført til opprinnelig stand.

Arbeidet skulle i utgangspunktet være ferdig allerede i september 2024, men ble dessverre preget av forsinkelser og manglende oversikt. Bakgården vår ble kraftig ødelagt, og naboene ga lite informasjon underveis. Det er først de siste ukene, etter flere diskusjoner med styret, at de endelig har begynt å utbedre skadene. Forhåpentligvis vil gresset vokse tilbake snart, men det må nok vannes regelmessig.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RATHKESGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RATHKESGT 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2SFCN-6BDL8-C2FE4-D2VZG-UCE3G-FG62A

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-07 14:02:43 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZSFCN-6BDL8-CZFE4-D2IZG-UCE3G-FG62A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

RATHKESGT 4
ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**218 246**	**92 149**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-209 214	164 152
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-34 345	-38 055
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-243 559**	**126 097**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**17**	**-25 312**	**218 246**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		31 452	283 403
Kortsiktig gjeld		-56 764	-65 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**17**	**-25 312**	**218 246**

RATHKESGT 4
ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	609 924	610 178	0	620 203
SUM DRIFTSINNTEKTER		**609 924**	**610 178**	**0**	**620 203**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	-2 443
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	-15 000
Revisjonshonorar	5	-6 149	-8 110	0	-10 185
Regnskapsførerhonorar		-22 514	-21 380	0	-25 214
Konsulenthonorar	6	-5 138	-3 675	0	-4 245
Drift og vedlikehold	7	-390 138	-45 280	0	-52 310
Forsikringer		-81 335	-77 654	0	-89 690
Kommunale avgifter	8	-90 261	-89 858	0	-111 449
Energi/fyring		-32 052	-34 141	0	-39 433
Andre driftskostnader	9	-44 113	-38 191	0	-43 838
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-688 813**	**-335 405**	**0**	**-393 807**
DRIFTSRESULTAT		**-78 889**	**274 773**	**0**	**226 396**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 908	9 854	0	10 354
Finanskostnader	11	-140 232	-120 475	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-130 324**	**-110 621**	**0**	**10 354**
ÅRSRESULTAT		**-209 214**	**164 152**	**0**	**236 750**
Overføringer:					
Udekket tap		-209 214	0		
Reduksjon udekket tap		0	164 152		

RATHKESGT 4
ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 060 308	1 060 308
Tomt		741 535	741 535
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 801 843**	**1 801 843**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	90
Driftskonto OBOS-banken		29 726	281 647
Sparekonto OBOS-banken		1 726	1 666
SUM OMLØPSMIDLER		**31 452**	**283 403**
SUM EIENDELER		**1 833 295**	**2 085 246**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Udekket tap	13	-1 162 606	-953 393
SUM EGENKAPITAL		**-1 161 906**	**-952 693**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 259 687	2 294 032
Borettsinnskudd	15	678 750	678 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 938 437**	**2 972 782**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 678	25 663
Leverandørgjeld		52 328	24 853
Påløpte renter		758	12 060
Påløpte avdrag		0	2 581
SUM KORTSIKTIG GJELD		**56 764**	**65 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 833 295**	**2 085 246**
Pantstillelse	16	3 078 750	3 078 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Rathkesgt 4

Mathilde Decaen Fossheim Robin Kristiansen Jens Eirik Walter

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	346 104
Lokaler	263 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**609 924**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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 2023/2024, og er på kr 15 000.
I tillegg har styret fått dekket drikke for kr 260, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 149.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 138
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 138**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-317 071
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold elektro	-61 958
Kostnader dugnader	-1 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-390 138**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 493
Vann- og avløpsavgift	-39 015
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-90 261**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 121
Driftsmateriell	-1 275
Renhold ved firmaer	-24 397
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-755
Bank- og kortgebyr	-2 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-44 113**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 086
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 609
SUM FINANSINNTEKTER	**9 908**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-140 230
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	**-140 232**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris bygning og tomt	1 801 843
Utskilt tomt	-741 535
SUM BYGNINGER	**1 060 308**

Tomten ble kjøpt i 1985.
Gnr.228/bnr.270

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-2 332 087	
Nedbetalt tidligere	38 055	
Nedbetalt i år	34 345	
		-2 259 687
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 259 687**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-678 050
Økt 1994	-700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-678 750**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	678 750
Pantelån	2 259 687
TOTALT	**2 938 437**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 060 308
Tomt	741 535

TOTALT	**1 801 843**

NOTE: 17
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er reduserte kostnader i 2025.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 5048 **Selskapsnavn:** RATHKESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RATHKESGT 4

Organisasjonsnummer: 850153272
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:30, Rathkes gate 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Mathilde Fossheim er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere som er tilstede i møtet har en stemme per enhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Deltakere som er tilstede i møtet har en stemme per enhet.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mathilde Fossheim foreslått. Som protokollvitner ble Jens Walter og Sjur Bergseng foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 15000,-. Med lik fordeling blant styresmedlemmer og styreleder.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges 1 år av gangen, mens styremedlemer velges for 2 år av gangen. Vara velges for år av gangen.

I fjor ble Jens Walter valgt som styremedlem for 2 år. Han fortsetter dermed som styremedlem for neste periode også.

Vi trenger å velge en ny styreleder, en ny styremedlem og en vara styremedlem

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Robin Sing Kristiansen

Styreleder velges for ett år av gangen

Følgende stilte til valg:
Robin Sing Kristiansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sjur Bergseng

Følgende stilte til valg:
Sjur Bergseng

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ragnfrid Bogen

Følgende stilte til valg:
Ragnfrid Bogen

8. budsjett

Budsjett presenteres til årsmøtet som en veileder til neste periode

Forslag til vedtak:
Budsjettet godkjennes som en veileder for neste periode av general forsamling

✓ Vedtatt.

Sjur Nass Bøyum

Mathilde Fossheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5048
RATHKESGT 4

Velkommen til årsmøte i RATHKESGT 4

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 14. oktober kl. 09:00 og lukker 22. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5048

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.

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. Utskifting og finansiering av takvinduer
2. Varmekabler takrenner

Med vennlig hilsen,
Styret i RATHKESGT 4

Sak 1

Utskifting og finansiering av takvinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamling vedtok å finansiere utskifting av takvinduer ved å søke opp et lån, og høre med OBOS hvordan kostnaden til lånet fordeles i slike caser.
Svar fra Obos rådgivningsteamet er som følger (se vedlegg):

- "I henhold til borettslagets vedtekter § 5-2 (3), er det borettslaget som er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Det vil si at lånet skal dekkes gjennom felleskostnadene til alle andelseierne. Om dere må øke felleskostnadene for å dekke lånekostnadene avhenger av størrelsen på terminbeløpet som igjen avhenger av rentesats og lengde på nedbetalingstiden.
Til en annen gang, anbefaler vi ikke å la det gå så lenge før ødelagte vinduer skiftes ut. Om det skulle oppstå større skader ved mangle på vedlikehold, dekkes ikke dette av forsikringen dersom det kunne vært unngått ved å ta grep tidligere."

Styrets innstilling

Takvinduer har et garanti på kun 10 år, de har altså et kort levetid. Takvinduene på loftleiligheten er ca 30 år gamle, har vært punktert i flere år, og nå er det også oppdaget råte ved vinduene, som styret håper ikke har spredd seg til taket.

Det virker tydelig for styret at takvinduene må skiftes så fort som mulig, og at det er borettslag som må dekke til kostnadene. Styret ønsker å finansiere dette uten å ta lån på grunn av god økonomi, og for å unngå å øke fellesgjelden for bygget som er allerede høy. Budsjettet viser at vi ville endt opp med ett positiv resultat på ca kr 132000,- ved å finansiere vedlikeholdsprosjektene uten å ta opp et lån.
Styret har valgt tilbudet fra Oslo entreprenør bedrift AS som ga oss en rimelig pris og virket som en pålitelig og nøye aktør.

Forslag til vedtak

Generalforsamling ber styret sørge for å skifte ut takvinduene så fort som mulig, og finansiere det uten å ta opp lån.

Vedlegg

1. VELUX tilbud - Rathkes gate 4.pdf
2. Obos - Svar fra rådgivningsteamet.pdf

Sak 2

Varmekabler takrenner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et av varmekablene i takrenne har et jordfeil og fungerer ikke per dags dato, i tillegg er de andre tydeligvis gamle og lite effektiv, da vi hadde mye istapper forrige vinter, noe som førte til en del ekstra kostnader.

Styrets anbefaler derfor å gå for utbedring av varmekablene. Totalkostnad for dette blir ca 50,000kr inkl mva. I fjor så betalte borettslaget ca 25,000kr for fjerning av istapper i flere omganger (betalingen ca 7-8,000kr per gang). Ved å legge til varmekabler, er tanken at slike utgifter unngås i fremtiden. I et tilfelle der skade skjer pga istappene, er borettslaget ansvarlig.

Dette er en prosjekt som ikke ble bestilt av generalforsamling, har en pris som er høyere enn 5% av felleskostnadenes inntekter, og må dermed godkjennes av en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamling ber styret sette i gang arbeidet med å utbedre varmekablene i takrenner på gatesiden.

Vedlegg

3. 04124 Rathkes gate 4, opplegg av varmekabel i takrenne.pdf

VELUX Tilbud

Kunde: Mathilde Fossheim
Adresse: Rathkes gate 4

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Dato: 08.07.2024
Kalkulatør: Emrah Karademir

Vindu	Mål/ benevning	Antall	Total eksmva	Total inkl mva	Kommentar
GGU PK10	Takvindu MH	4	kr 143 674,50	kr 179 593,13	Vedlikeholdsfritt VELUX
HMS/Sikkerhet		1	kr 1 200,00	kr 1 500,00	Fallsikring til taket.
Kjøring/ rigg mm		1	kr 750,00	kr 937,50	
		Sum	**kr 145 624,50**	**kr 182 030,63**	

Forbehold/ pressiseringer:
Garanti på VELUX vinduer: 10 år
Maler er ikke inkludert i tilbudet. Men gjør det klart for at det kan sparkles og males.
Screens er ikke inkludert i tilbudet.
Dampsperre krav og isolasjons krav er medtatt å vil bli fulgt.
Det er medtatt i prisitilbudet gips evt. VELUX utforinger som avsluttende foring innvendig. (gips i dette tilfellet.)
VELUX leveres med 3 lags glass
Det er medtatt materialer for omgjøring av eksisterende tak for tilpasning av VELUX vinduer. 3720,- eks.mva
Det er inkludert kast av gammelt vindu. kostnad på 4500,- eks mva
Det tas forbehold om at eksisterende undertak er i en slik stand at VELUX orginale tetteprodukter kan kobles mot taket på en forsvarlig måte. Tar i grunn for at kunden har ekstra takstein.
Utførelse kan skje innen 30 dager fra bestilt oppdrag eller seinere på avtalt dato.
FDV-dokumentasjon blir levert i form av VELUX vinduene som monteres.
Arbeidet er beregnet utført med 2 arbeidere.
Møbler som står i veien for der vi skal utføre arbeidet må flyttes vekk slik at vi har en sone for oss selv.
Oppdages det råte under selve utskiftingen vil det bli rettet opp på timer: kr 600,- eks.mva pr mann og medgått materiell +15% håndteringskostnad. Varslet først.
Forhindringer som oppstår under avtalt montering vil koste: kr 600,- eks.mva pr mann.
Blikkinnslager medgått 15% om det skulle vise seg å være aktuelt

Emrah@oseb.no
Formann/ Nybygg
+47 413 40 227
Emrah@oseb.no

Oslo Entreprenørbedrift AS
Strømsveien 200
0668 Oslo
www.oseb.no

Gmail Mathilde D. Fossheim <mathilde.decaen@gmail.com>

CS0040326 - Utskifting av takvinduer

1 e-post

Rådgivningsteamet - OBOS <obos@service-now.com> 17. juli 2024 kl. 09:49
Svar til: Rådgivningsteamet – OBOS <obos@service-now.com>
Til: mathilde.decaen@gmail.com

Hei,

I henhold til borettslagets vedtekter § 5-2 (3), er det borettslaget som er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Det vil si at lånet skal dekkes gjennom felleskostnadene til alle andelseierne. Om dere må øke felleskostnadene for å dekke lånekostnadene avhenger av størrelsen på terminbeløpet som igjen avhenger av rentesats og lengde på nedbetalingstiden.

Til en annen gang, anbefaler vi ikke å la det gå så lenge før ødelagte vinduer skiftes ut. Om det skulle oppstå større skader ved mangle på vedlikehold, dekkes ikke dette av forsikringen dersom det kunne vært unngått ved å ta grep tidligere.

Med vennlig hilsen
Tina Nordengen Dysthe, Rådgivningsteamet
OBOS Eiendomsforvaltning

OBOS

On Tuesday 16, July 02:00:14 PM CEST, 'Rådgivningsteamet - OBOS' wrote:

OBOS

Hei Mathilde Decaen Fossheim,

Takk for din henvendelse. Du vil snart høre fra oss!

Ditt referansenummer for din henvendelse er CS0040326.
Du kan svare på denne e-posten om du ønsker å dele mer informasjon med oss om saken. Vennligst behold emnefeltet med referansenummer for alt som har med denne saken å gjøre.

Svar fra oss kommer til den e-postadressen du har registrert i våre systemer.

Hilsen Rådgivningsteamet

OBOS Eiendomsforvaltning

Her er en kopi av din henvendelse til oss:

EMNE
Utskifting av takvinduer

BESKRIVELSE
Navn: Mathilde Decaen Fossheim
Mobiltelefon: +4745661483
E-postadresse: mathilde.decaen@gmail.com

Utskifting av takvinduer
Hei!

Vinduene i loftsetasje har vært punktert og u dårlig stand i flere år. Beboerne der har meldt om det i flere år også. Forrige styret og general forsamling har ikke sett det nødvendig å skifte de. Nå nylig er det oppdaget råte rundt vinduer og general forsamling ble enig om at vinduene skal skiftes så fort som mulig. Det ble bare litt usikkerhet knyttet til finansieringen av. Lånekostnader. Vi har fått flere tilbud for utskifting av vinduer og prisen ligger rundt 200 000kr. Styret tenker derfor å søke om et lån for det. Skal lånet finansieres via felleskostnader til loftsleiligheten? Eller skal

borettslag som enhet dekke lånekostnader, eller bør det være delt på både borettslag sitt budsjett og en økning av loftleilighets felleskostnader?

General forsamling ble enig om å spørre rådgivningsenhet til OBOS om hvordan slike caser vanligvis løses ut, og deretter følge den standard løsningen.
RATHKESGT 4

FRA
Navn: Mathilde Decaen Fossheim
Mobiltelefon: +4745661483
E-postadresse: mathilde.decaen@gmail.com

Ref:MSG0944936_sFpsFQ4CsFR5yhEWD0bH

Ref:MSG0945304_znW1YPkVOgElHT4MzGqh

ARKEL

Borettslaget Ratkhesgt 4
v/Mathilde D. Fossheim
Rathkes gate 4
0558, Oslo

Arkel Oslo AS
Sofienberggata 55
0563 Oslo
Telefon 22 28 76 00
Foretaksnr. NO 984438370
Bankgiro: 1503.20.03637
www.arkel.no/oslo
oslo@arkel.no

Vår ref: 04124/JMK

Oslo, 12.08.2024

Opplegg av varmekabel i takrenne
Vi takker for deres forespørsel vedrørende overnevnte og har gleden av å tilby de elektriske installasjoner ifølge mottatte tegninger, deres opplysninger og vår beskrivelse.

Pris kr.39 500,- eks. mva.

Beskrivelse av tilbudet:
Vårt tilbud omfatter følgende leveranser og ytelser:
- Demontering av gammel varmekabel i takrenne
- Opplegg av varmekabel i takrenne, ca 27m total lengde m/1 nedløp
- Opplegg av takrennesensor
- Opplegg av styring til varmekabel
- Leie av lift
- Kildesortering

Forbehold:
- Maks høyde på liften er 15m
- Søknad for arbeider i lift på kommunal grunn søkes av kunde
- Området sperres av for arbeider i lift iht gjeldende regelverk
- Det kun er behov for 1 stk styring av kabel

BETINGELSER
Pristilbudet er regnet ut ifra vår tolkning/forståelse av forespørselen og mottatte underlag. Eventuelle feil eller mangler i beskrivelser, tegninger og annet mottatt underlag er ikke hensyntatt.

Utstyr som leveres av andre og ønskes tilknyttet av oss forutsettes å ha nødvendig dokumentasjon og være utført og godkjent i.h.t. alle gjeldende el. sikkerhets normer og forskrifter. Dette innbefattes ikke av vår garanti.

Øvrig eksisterende anlegg og tilknytningspunkt for oss samt anleggets jording og jordingsforhold forutsettes å være i orden og tilfredsstille dagens forskrifter.

Pristilbudet er priset ut ifra det som kommer frem i etterfølgende oppstilling. Andre bygningsmessige arbeider er ikke medtatt såsom maling, etterflikk etter hulltak, mur, snekkerarbeidet, faste stillaser og lignende. Skulle det ligge mer til grunn iht. forespørselen som ikke er beskrevet, inngår ikke dette.

Leveringstid	Etter nærmere avtale.
Leveringsbetingelser	Alle priser forstås eks. mva. og fritt levert Oslo.
Tilbudet er gyldig til	12.09.2024
Andre vilkår	EL - PROFFEN AS' alminnelige leveringsbetingelser om utførelse av elektriske installasjoner www.elproffen.no

Vår pris er regnet ut fra en rasjonell og kontinuerlig fremdrift på dagtid og en omforent fremdriftsplan av alle involverte parter. Hvis vi ikke kan drive kontinuerlig, som følge av for eksempel låste dører, gjenstander eller personer er plassert der arbeidet skal utføres, forsinkelser fra andres leveranser eller andres arbeider, belastes ventetid med våre standard timesatser. Arbeid utenom vanlig arbeidstid belastes med overtidstillegg samt eventuell diett. Våre standard timesatser er som følger:

Montør	kr. 880,- eks. mva.
Transport	kr. 88,- eks. mva. pr. bil / pr. time.
Parkering / Bom	Iht. medgåtte utgifter.
Myndighetspålagt dok.	kr. 360,- eks. mva.

FOR ENDRINGER OG TILLEGG GJELDER FØLGENDE:
Utvidelse av oppdraget vil bli utført i henhold til våre enhetspriser mht. materiell og arbeidstid dersom dette er spesifisert, alternativt etter medgått tid og materiell. Prisoverslag på utvidelser og tillegg vil bli gitt på forespørsel.

Det gjøres oppmerksom på at endringer eller tillegg utføres så snart de kan og må utføres for ikke å forsinke arbeidet. Hvis endringer eller tillegg er prisavhengig for kunden så må dette klargjøres før det gis beskjed om leveringen og utførelsen ved at det gis ordre om opphold i arbeidet inntil eventuell utførelse, levering og pris er godkjent.

ARKEL

Endringer, tillegg eller oppholdsordre som medfører at arbeidet ikke kan ferdigstilles innen opprinnelig fastsatt tid må påregnes utført som overtidsarbeider med tilsvarende tillegg i pris iht. den til enhver tid gjeldende satser for overtid.

Vårt tilbud omfatter utstyr som representerer både høy kvalitet og moderne teknologi. Vi håper med dette at tilbudet er interessant og ser frem til deres bestilling.

FAKTURERING:
Det faktureres månedlig eller tidligere straks ubetalt arbeide/materialer/utstyr utgjør mer enn kr. 15.000,- med 14 dagers forfall. Ved unnlatt betaling av a konto fakturaer, stanses arbeidene uten forutgående varsel inntil forfalte krav er betalt. Stans i arbeidene som følge av uteblitt eller forsinket betaling, gir ikke oppdragsgiver rett til å heve kontrakten eller la arbeidene bli utført av andre.

Med vennlig hilsen
Arkel Oslo AS

Jack M. Kristiansen
Serviceleder

Vedlegg 3 EL-PROFFEN Sørkedalsveien gate 4, opplegg av varmekabel i takrenne.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 14.10.24 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 22.10.24
Selskapsnummer: 5048 **Selskapsnavn:** RATHKESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Utskifting og finansiering av takvinduer

Generalforsamling ber styret sørge for å skifte ut takvinduene så fort som mulig, og finansiere det uten å ta opp lån.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Varmekabler takrenner

Generalforsamling ber styret sette i gang arbeidet med å utbedre varmekablene i takrenner på gatesiden.

- ☐ For
- ☐ Mot

OBOS

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.

ORDENSREGLER (HUSORDENSREGLER) FOR RATHKESGATE 4 BORETTSLAG

(Gyldig fra 1. april 1992 med endringer av 20 mai 1999)

GENERELT

1. Disse ordensreglene er en del av husleiekontrakten og vedtektene. Reglene tar sikte på å sikre borettshaverne/fremleierne ro, orden og hygge. Ordensreglene er ment å utfylle borettslagets vedtekter.

2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som retter. Den enkelte borettshaver/fremleier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Mislighold anses som mislighold av husleiekontrakten.

3. Leies leiligheten ut på fremleie er borettshaveren ansvarlig for at fremleier følger ordensreglene, og er kjent med disse.

4. Klager fra borettshaverne/fremleierne om overtredelse av reglene skal fremsettes skriftlig overfor styret. Vi har alle et ansvar for at ordensreglene blir fulgt.

5. Ordensreglene gjelder fra 1.4.1992 med endringer vedtatt på Generalforsamling 20. mai 1999

LEILIGHETENE

1. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 06.00 (Eksempelvis skal musikkstøy, støy fra vaskemaskiner, musikkinstrumenter og utbedringsarbeider unngås.)

   Det skal også vises alminnelig hensyn i trappene (unngå løping) og ved opphold i borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også utearealene.

   Ved festlige sammenkomster som varer utover reglene for ro i leilighetene, skal naboer varsles på forhånd. Dette gjelder også ved reparasjoner og lignende som kan medføre støy. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

2. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Dyrehold må ikke sjenere andre i borettslaget, dette er eier ansvarlig for. Det siktes her til bjeffing, tilskitting i oppgang og bakgård.

3. Det frarådes å bruke løse frittstående vifteovner i borettslaget, da disse medfører enn viss brannfare. Unntaket er oljefylte og godkjente radiatorer.

4. Fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget. Leilighetene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Vann og avløp er andelseierens ansvar fra stoppekrav til vannutløp. (WC, dusj vask etc.) Det samme gjelder elektrisk opplegg fra egen tavle.

5. Vanlig oppussing kan gjøres av den enkelte uten melding til styret. Bygningstekniske endringer (riving av vegg, gulv etc.) må ikke gjøres uten styrets samtykke.

6. For skader som påføres fellesarealer eller leilighet på grunn av andelseiers manglende vedlikehold eller uaktsomhet er andelseiers ansvar og kostnader knyttet til slike skader belastet den/de aktuelle andelseier(e). Skader som dekkes av andelseiers eller borettslagets forsikring kommer denne erstatningsregelen ikke til anvendelse utover eventuelle egenandeler.

TRAPPEROM, KJELLER OG LOFT

1. Sykler skal ikke oppbevares i trapperom. Bæres syklene opp til leiligheter eller loftet, skal dette gjøres på en slik måte at det ikke kommer merker eller skader på vegger eller rekkverk i trapperommet. Barnevogner kan så lenge det er nødvendig oppbevares i trapperommet, men likevel slik at det ikke er til sjenanse for andre eller hindrer rømningsvei.

2. Port til gaten og inngangsdør fra bakgård, skal alltid holdes lukket og låst.

3. Døren til kjelleren og døren til loftet skal alltid holdes låst.

4. Avfall må ikke hensettes i oppgang eller bakgård.

5. All søppel skal kastes i søppelkassene.

6. Trappevask utføres av vaktmester hver annen uke. Faller ordningen med trappevask bort, skal trappevask foretas hver annen uke av beboerne. Beboerne i hver etasje er ansvarlig for å dele på dette. Leietaker av næringslokaler vasker fra toalett og ut.

7. Når det ringer på skal man alltid forvisse seg om hvem man slipper inn. Husk at post og avisbud alltid skal ha egen nøkkel.

8. Andelseiernes eiendeler skal fortrinnsvis lagres i bodene. Dersom man midlertidig må plassere eiendeler i kjeller eller på loft, skal disse merkes med navn og tidspunkt når eiendelene blir fjernet. Umerkede ting vil bli fjernet på eieres bekostning.

BAKGÅRDEN

1. Alle beboere er ansvarlig for at bakgården holdes i forsvarlig stand.

2. Større arbeider i bakgården skal skje på dugnad.

3. Det avholdes dugnad etter behov.

NÆRINGSLOKALENE

1. Leietaker av næringslokalene plikter til å foreta rengjøring av trappeoppgangen ukentlig. Deres område regnes fra toalettet mellom første og andre etasje og ned.

2. Leietaker av næringslokalene plikter til å holde rent toalettet de benytter.

3. Leietaker av næringslokalene plikter til enhver tid å følge pålegg fra offentlige myndigheter, som f.eks. helserådet.

4. Oppbevaring og tilberedning av mat er ikke tillatt i bakgård, kjeller eller trapperom.

5. Røyking i næringslokalene er forbudt.

6. Leietaker av næringslokalene er pliktig til å holde fortau ryddig og rent til enhver tid.

ANNET

1. Oppdages sopp eller veggedyr skal styret straks varsles.

2. Egne tekniske installasjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning

3. Andelseiere skal løpende etterse brannvarsler og brannslokningsapparat og sørge for at disse til enhver tid er operative.

4. Klager skal rettes skriftlig til styret.

5. Tolkninger av husordensreglene ved tvister foretas av styret. Avgjørelse fra styret skal etterkommes. Avgjørelser kan ankes inn for Generalforsamlingen.

Vedtekter
for
Borettslaget Rathkesgt. 4
Org. nr. 850153272

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.juni 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rathkesgt. 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år mens for de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

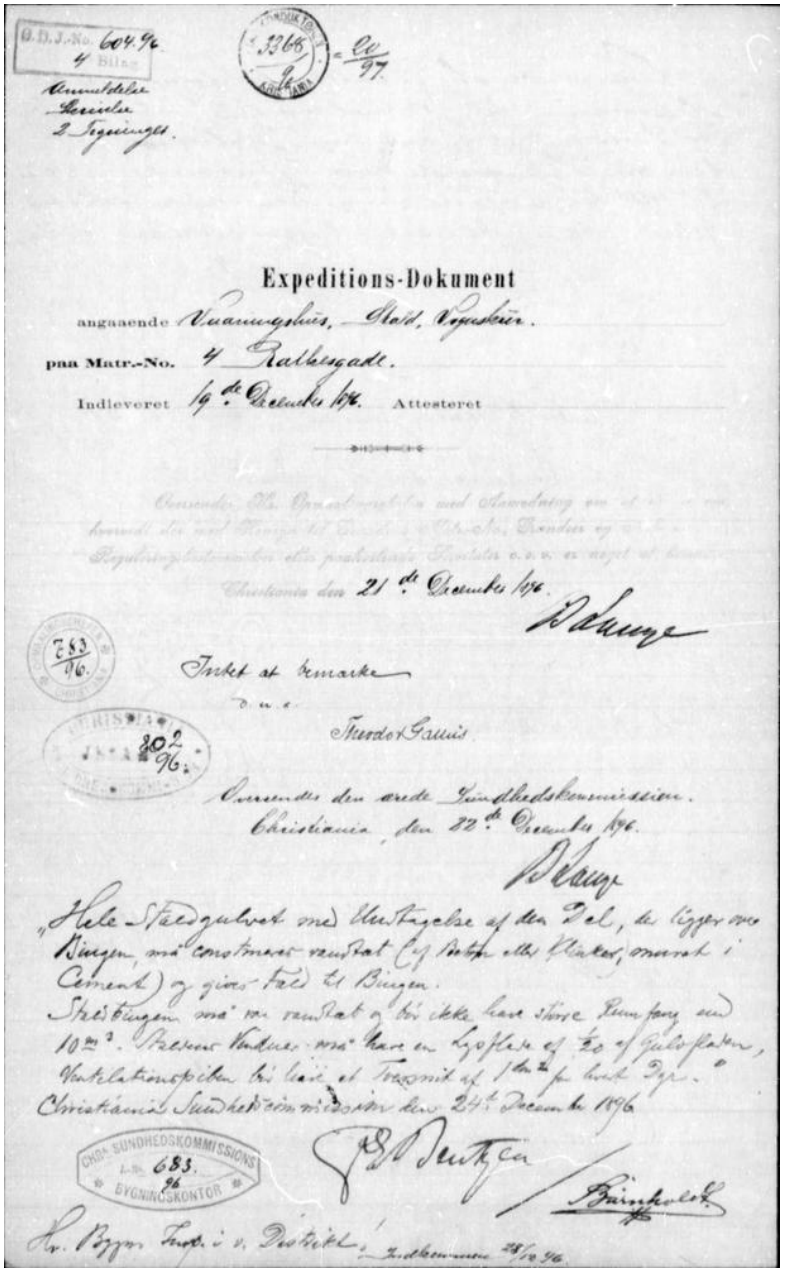
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



O.D.J.No. 604/96
4 Bilag
Anmeldelse
Tegninger
2 Tegninger.

3366/9 = Cv/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald, Vognskur.

paa Matr.-No. 4 Rabbesgade.

Indleveret 19de Decembr 96. Attesteret

Christiania den 21de Decembr 96.

Intet at bemærke

p. m. v.

Theodor Gallis

Anmeldes den aarde Sundhedskommission.
Christiania, den 22de Decembr 96.

„Hele Stuegulvet med Undtagelse af den Del, de ligger ovenpaa Bjelker, maa constmeres vandtæt (af Beton eller Fliser, murede i Cement) og gives Fald til Brønden.
Skrubbrønden maa være vandtæt og bør ikke have større Diameter end 1 M.
Brønden ved Vaskehuset maa have en Lysaabning af 20 cM Gulvflaten, Vandrelationspiben bør have et Tværsnit af 1 □M pr. hvert Dyr.
Christiania Sundhedskommission den 24de December 1896

CHRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS 683. 96 BYGNINGSKONTOR

Kr. Byggn. Insp. i 1. Distrikt. Indkommen 28/12 96

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Bruksendring fra garasje til pölsemakeri
og innvendige forandringsarbeider.
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Rathkesgt. 4		77/937

Byggherre

Odd Brandvold
Rathkesgt. 4
Oslo 5

Ansvarshavende

d.s.

PMB/KS

Dato

11. mai 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

M. C 14. ARKIVKØD

A N M E L D E L S E .

Tegning

E.D. BYGNINGSCHEF B.I.No. 366/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 4 Rathkes gate

Innlevert 7.mars 1938 Attestert

Ferdig attestert 10.9.1938

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-3-1938

E. Christiansen

GM/VW.

Aj: 4 Rathkesgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Arbeidet må utføres i henhold til vedlagte regler for innredning av W.C. rum. W.C. rummene må kunne opvarmes i den kolde årstid.

Oslo helseråd den 12. mars 1938.

Efter bemyndigelse

14 MRS. 1938

E. d. til underskrift.

Oslo 14. mars 1938. E. Christiansen

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): Rathkes gate 4
Journalnr.: 83/1315
Arbeidets og bygningens art: Rehabilitering
Innlevert: 14.4.83

Byggherre: Oslo kommune v/Oslo Byfornyelse, Nedre gate 8, Oslo
Byggemelder: Ark. Karel Stork, Toftes gate 54, Oslo-5

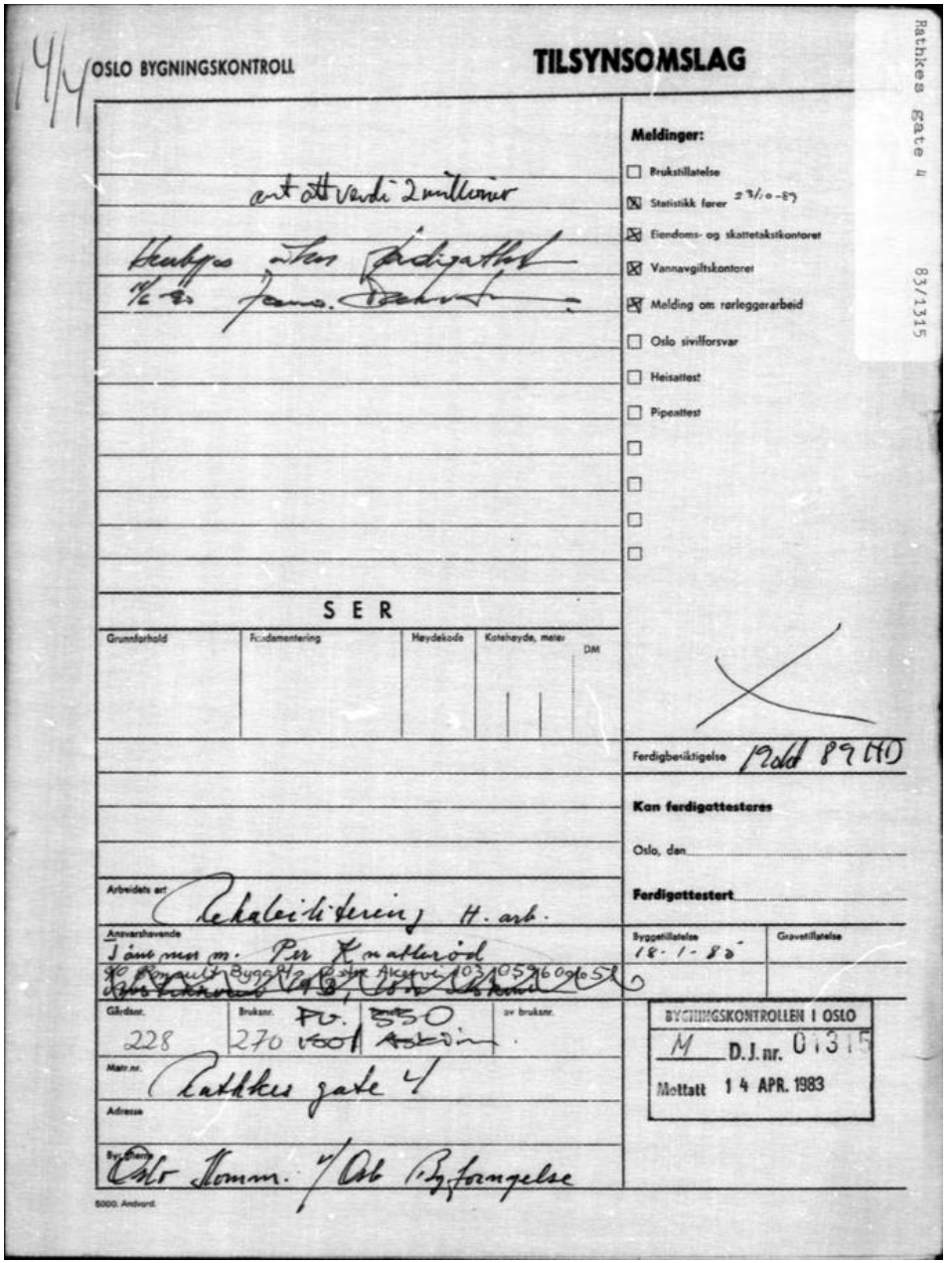
Ansvarshavende: Tømmerm. Per Enastérock
15-1-85 — 18/1-85 — Igangsettelse — Ferdigattest

FERDIGKONTROLL
Brukstillatelse
Tilskr. mangler 23/10-89
3/1-90
12/3-90
Mangler rettet Ferdigattest
Foreløpig
Midlertidig
Ferdigattest

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 18/7-83	N.nr 3284			
Helseråd				Bet. 1/8-83		B	
Brannvesen	28/4-83	11/5-83	Tillegg	N.nr. 81		B1	
Bolig etat	10/5-83	24/5-83	17.1-85	Bet. 21/2-85		C	
			Dato	N.nr.		D	
				Bet.		E	
			Dato	N.nr.		F	
Gransking	Sas 20/4 -			Bet.		G	
	Sas 9/5 -		Dato	N.nr.		H	Avløpshusspl.
	SVD 24/5 -			Bet.		J	15 mg gs
			Dato	N.nr.		K	Sas
				Bet.			

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = vei/sak, D = tingl. arkt., E = konstr., F = ventilasjonsbet., G = kon. tegn., H-K = div.

Nr 12-6512-X Rema & Stenersen A/S, Oslo 11-78 B 2



1/4

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Rathkes gate 4

83/1315

ant. ett verdi 2 millioner

Heatpos åtkn. ferdigattest

11/6 -83 Jens. Eckhoff

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 23/0-87
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Ferdigbefaringelse 12dd 89 HD

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Rehabilitering H. arb.

Ansvarshavende: Jan Magnus Per Knatterød

Byggetillatelse: 18-1-83

Gravetillatelse:

Gårdsnr. 228 | Bruksnr. 270 | Fv. 550 1601 Aker | av bruksnr.

Matr.nr. Rathkes gate 4

Adresse

Byområde Oslo Komm. v/ Ob Bygningsetat

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J.nr. 0315
Mottatt 14 APR. 1983

5000. Avbrutt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 22-11-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200209330 - 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Rathkes gate 4

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202018431 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 20.01.2021

Adresse: RATHKES GATE 4
Tiltakshaver: RATHKESGT 4
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/270/0/0
Søker: PEWI AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rathkes gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner mottatt 18.01.2021.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202018431			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tegning			1/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
RATHKESGT 4, Postboks 6668 St Olavspl, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Gamle Drammensvei 171
3420 LIERSKOGEN

Kopi til:
RATHKESGT 4, Postboks 6668 St Olavspl, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.03.2021
Andreas Lerstein	202101282 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	RATHKES GATE 4	Eiendom:	228/270
Tiltakshaver:	RATHKESGT 4	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rathkes gate 4- Brannalarmanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 22.02.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.10.2021
MILLA FLESCHE	202017321 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thea Augustson	

Adresse:	RATHKES GATE 4	Eiendom:	228/270/0/0
Tiltakshaver:	Armend Håti	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Rathkes gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017321			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B-05	04.02.2021	7/13
Plan 2 etasje	B-01	16.02.2021	9/6
Plan 3 etasje	B-02	16.02.2021	9/7
Plan 4 etasje	B-03	16.02.2021	9/8
Situasjosnplan	D-1	24.02.2021	10/2
Fasade	B-04	13.04.2021	22/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Thea Augustson - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

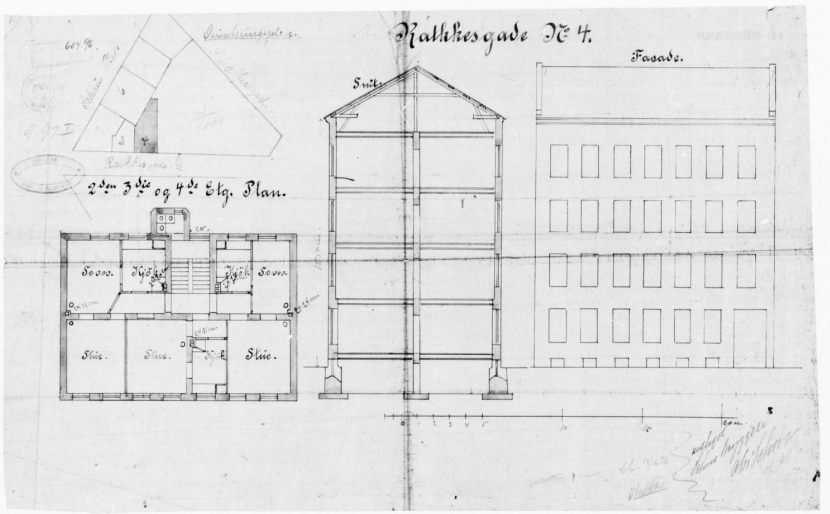
Kopi til:
Armend Håti, Postboks 6668 St Olavspl, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

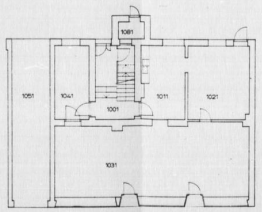
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

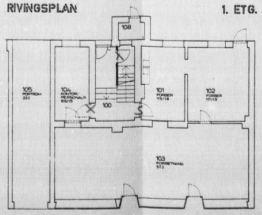

Nathkesgade Nº 4.
Fasade.
Snit
2den 3die og 4de Etg. Plan.
Sove.
Sove.
Stue.
Stue.
Stue.

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.

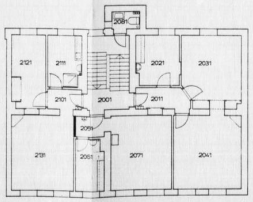
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



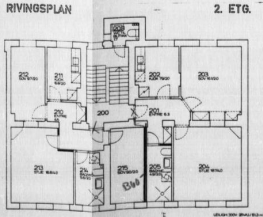
RIVINGSPLAN 1. ETG.



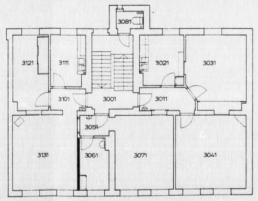
NY PLAN 1. ETG.



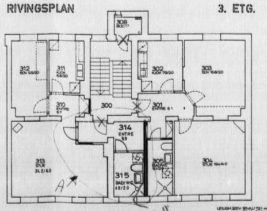
RIVINGSPLAN 2. ETG.



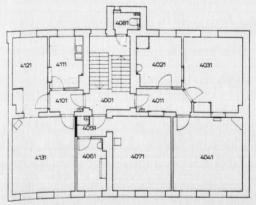
NY PLAN 2. ETG



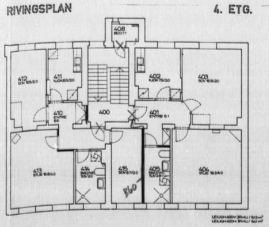
RIVINGSPLAN 3. ETG.



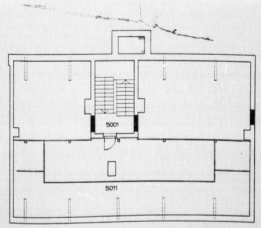
NY PLAN 3. ETG



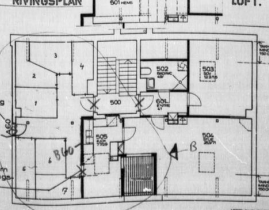
RIVINGSPLAN 4. ETG.



NY PLAN 4. ETG



RIVINGSPLAN LOFT.



NY PLAN LOFT

2

B	ENDRING AV BODER, TERRASSE OG BRANNRØMNINGSVEG.	07.11.84	T.K.W.
A	PLASSERING AV BADEROM KORREKSJON	31.10.84 DATO	T.K.W. SIGN.

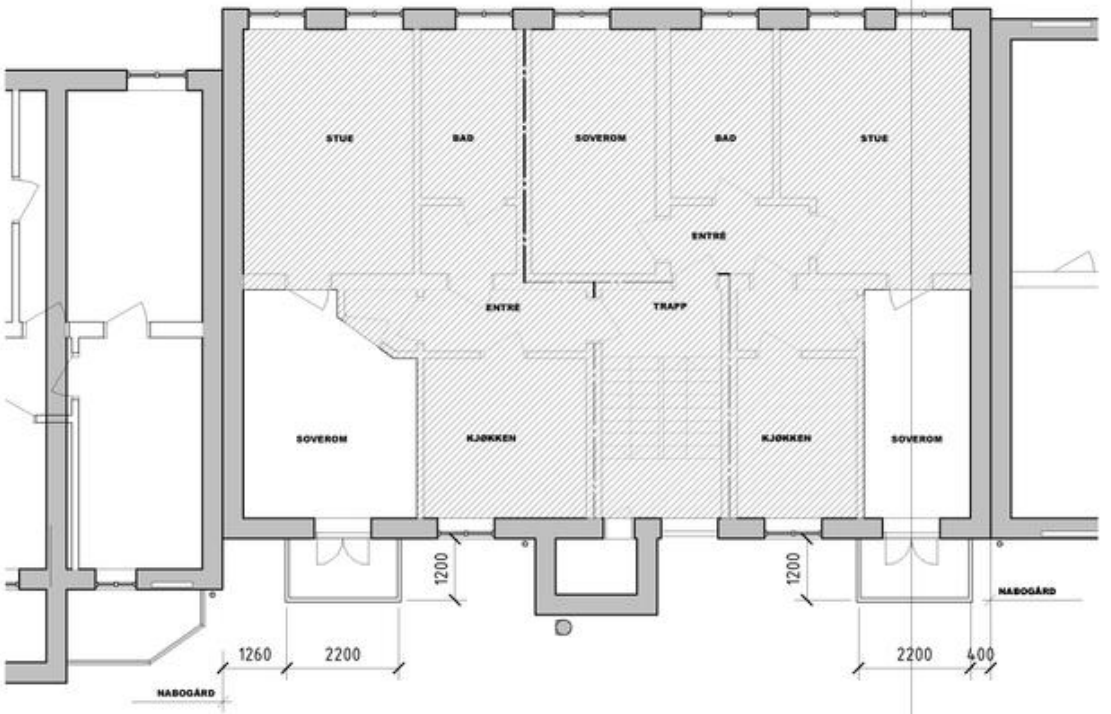
Byggested: OSLO BYFORNYELSE

prosjekt: RATHKES GT. 4		PLANER SNITT	BYGGEMELD. HUSBYGNING
tegning nr. 82-06-02	K. STORK, ARKITEKT MNAL		arkitektkontoret: atelier 1 hafsegt. 54 oslo 5, t. 36 15 36
dato 10-2-83	målestokk 1:100		

A|0 A|1 A|2 A|3 A|4 A|5

B-05

B-05



B-05

B-05

SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

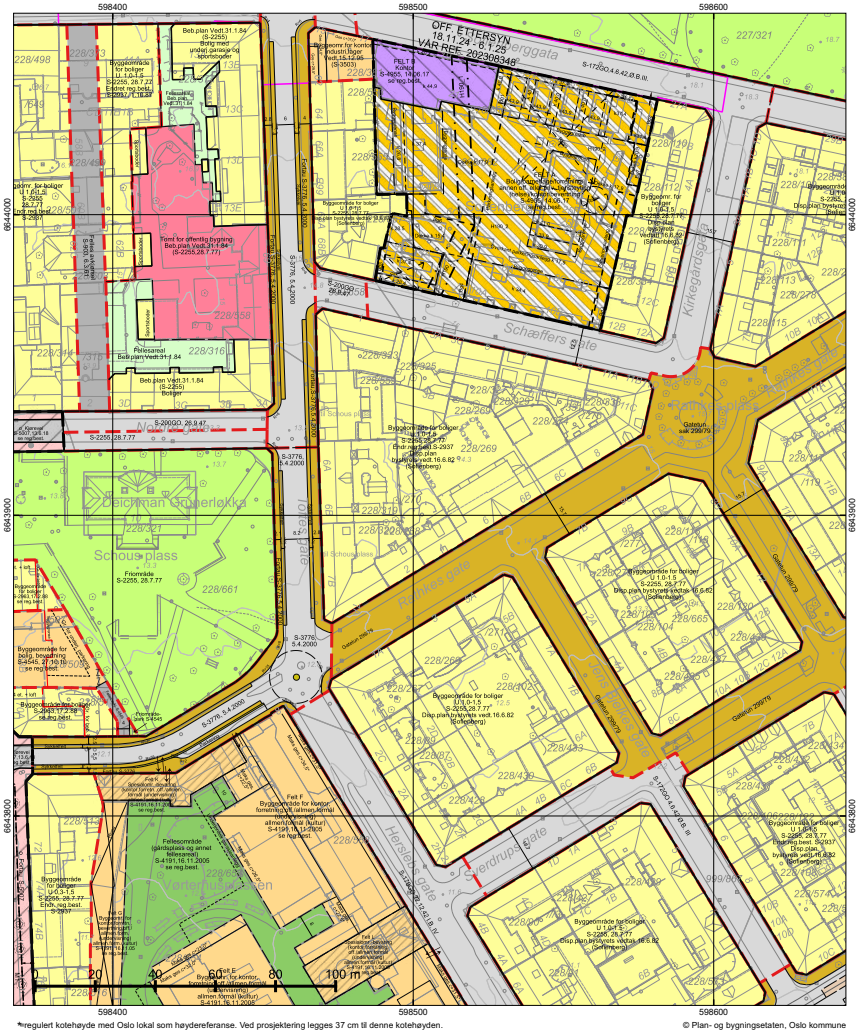
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
C	REVIDERING AV ROM OG BALKONGER	16.02.21	ALF
B	REVIDERING AV ROM OG BALKONGER	04.02.21	ALF
A	REVIDERING AV ROM	18.01.21	ALF

Prosjekt	RATHKES GATE 4				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 4				
Orginaldato 10.09.2020	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon C	
Tegningsnr B-03					
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett			

Balkongteam as
Trosterødveien 42A
0283 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 20 13 73
+47 22 20 13 74
MO 976436451 MVA
Bankgiro: 94050673856
www.balkongteam.no
Regn Fredrik Granberg

Balkongteam

2021-02-18 08:48:55 C:\Users\HP\Dropbox\2020\2073-01 Rathkes gate 4\Rathkes gate NY.rvt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232554/ 86520896
Deres ref.:
Adresse: Rathkes gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/270

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1310 - Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

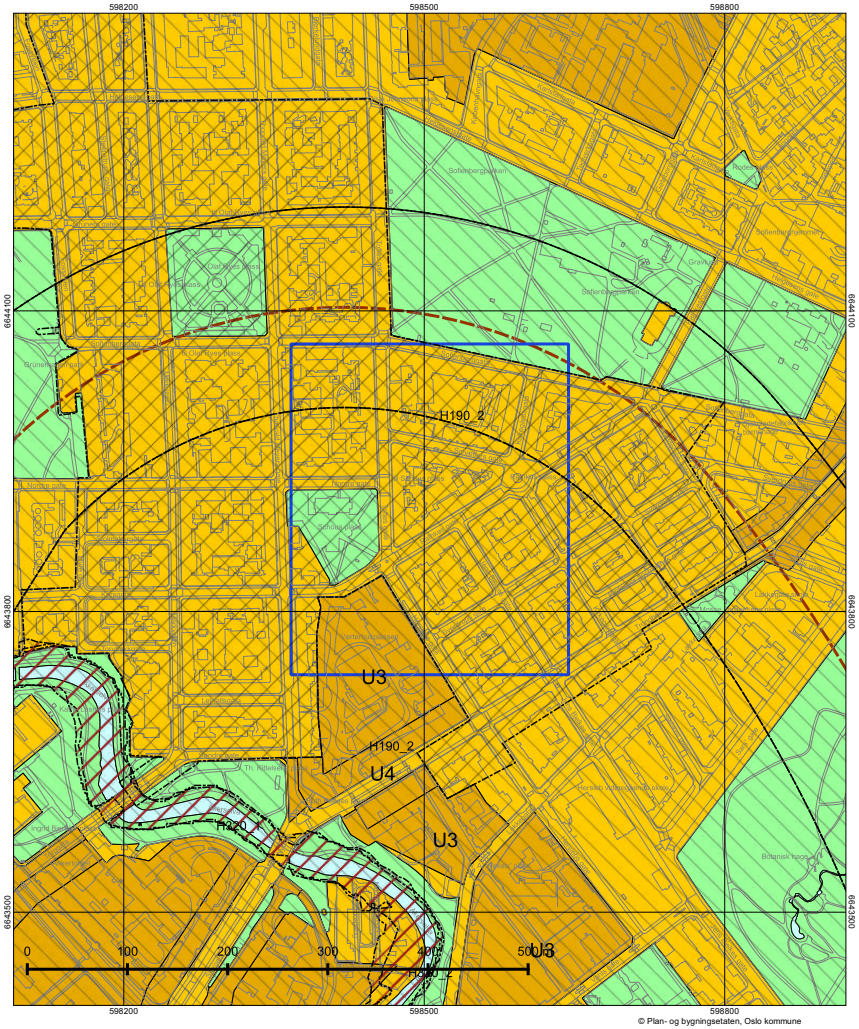
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 14.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232554/86520896
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sheraz Gilani
RATHKES GATE 4

Dato: 14.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520896
8807722

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 270

Vi viser til bestilling av 20251013 for RATHKES GATE 4.

GNR. 228 BNR. 270

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1896.

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

426 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

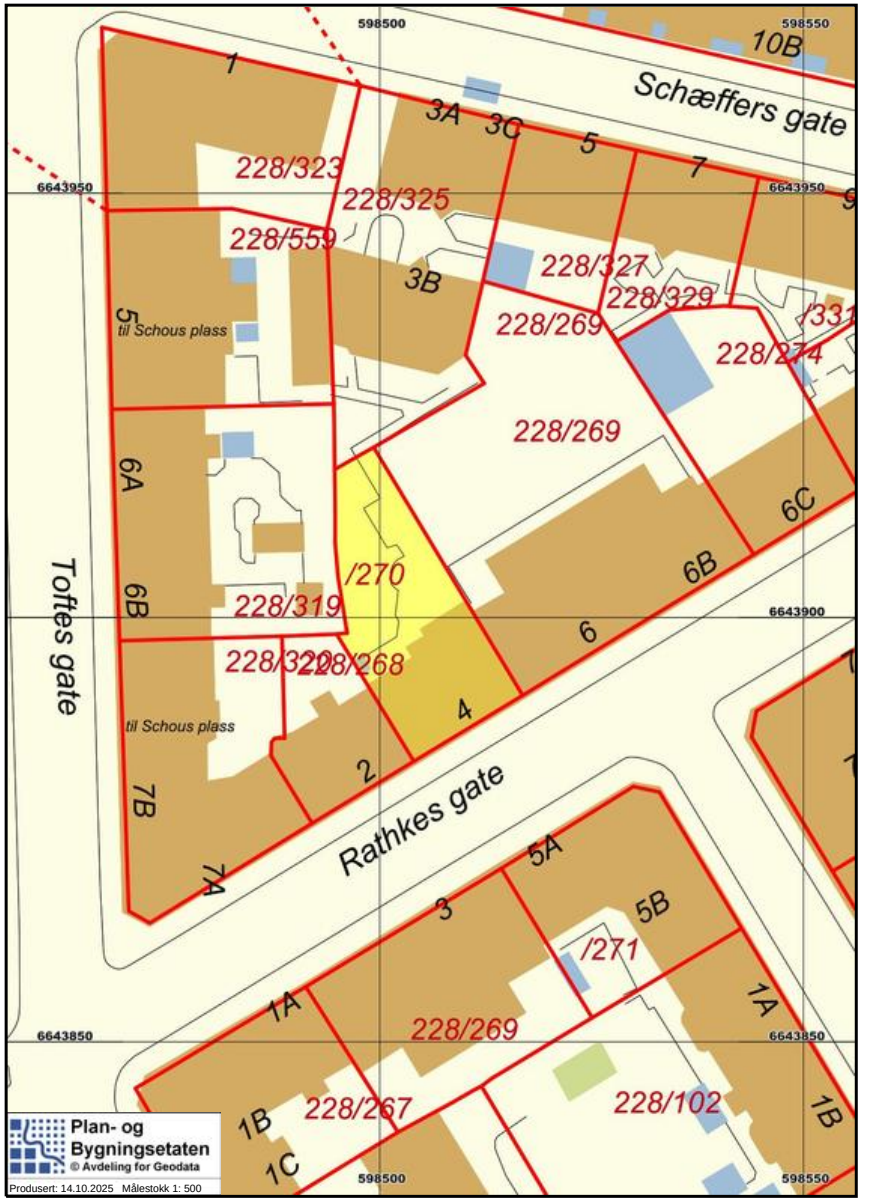
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 64-0203/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rathkes gate 4 0558 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 270 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no