

# NØKKELINFORMASJON



# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Rathkes gate 6, 0558 OSLO**

Gnr 228: Bnr 269 (snr: 47)  
0301 OSLO KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

**Uno Østrem**

Telefon: 902 66 210

E-post: post@unotakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Aduno AS**

Kleivveien 20 B, 1356 BEKKESTUA

Telefon: 902 66 210

Organisasjonsnr: 999 042 880

**UNO TAKST**  
Bolig- og næringseiendom

Dato befaring: 12.08.2020

Utskriftsdato: 13.08.2020

Oppdragsnr: 20237



## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/ec16136f-2dc4-4ac1-97ae-91419ae15b59>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understreses at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplicht, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklagere i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metoddikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledering for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspisieres normalt fra loft/innsideen og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinntredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspisieres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunktene i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktingen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGSUNDERØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse etter normal besiktelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelsesvirker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelse er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenvå.
  - Referansenvå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
  - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenvået.
  - Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
  - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
  - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
  - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenvået, gradert i forhold til avvik fra referansenvået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpe middler enn synet ikke inngår.
  - Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpe middel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekrenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktet for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjektjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Eventuelle heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at pantattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert, det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger som kan ha betydning for denne rapporten. Takstmann har ikke testet tekniske innretninger/bevegelige bygningsdeler eller kontrollert om individuelle rom tilfredsstiller krav til volum, areal og bruk. Dokumentasjon på eventuelle byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de konstruksjonene som er innenfor leilighetens omsluttende vegger (bruksarealet). Felleskonstruksjoner/-bygningsdeler og -arealer kan kommenteres men blir ikke vurdert. Tekniskverdi som er satt på eiendommen er ansatt pr. befarringsdagen og det er bl.a. tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, utidmessighet, avvik, osv.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Bolig med gode kvaliteter, normalt velholdt. Noe elde/slitasje. Bad og kjøkken med konstruksjon fra byggeår (1990). Praktisk og arealeffektiv planløsning. Standard med malte flater, flislagt og malt bad og laminat på gulvene. Selger opplyser at leiligheten overflateoppusset med nymalte flater i 2019.

Det gjøres oppmerksom på at alder anses også som et symptom. Det vil si har en bygningsdel ikke synlige skader/mangler/feil, men er av den alder som er normal forventet levetid, kan bygningsdelen få tilstandsgrad 2. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

BEKKESTUA, 13.08.2020

Uno Østrem  
Takstmann MNTF / Fagingeniør bygg  
Telefon: 902 66 210

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |   |
|--------------------|---|
| Kunde:             | Margret Bjarnadottir  |
| Takstmann:         | Uno Østrem  |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 12.08.2020.<br>- Margret Bjarnadottir.<br>- Uno Østrem. Takstmann MNTF / Fagingeniør bygg. Tlf. 902 66 210 |

| Eiendomsopplysninger |  |
|----------------------|--|
| Bebrygelsen:         | Bygningen ble oppført/tatt i bruk i 1990, bygningen er normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktnng. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av bygårder/boligblokker. |
| Regulering:          | Reguleringsplan er ikke kontrollert. Det henvises til gjeldende reguleringsbestemmelser og planer for området.   |
| Tilknytning vann:    | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.   |
| Tilknytning avløp:   | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.  |

| Matrikkeldata     |  |
|-------------------|--|
| Matrikkel:        | Kommune: 0301 OSLO Gnr: 228 Bnr: 269 Seksjon: 47   |
| Eiet/festet:      | Eiet   |
| Areal:            | 1 707,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Iflg. Eiendomsverdi/Matrikkelrapport/Kartverket. Gjelder dette gnr./bnr |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 50/4048  |
| Hjemmelshaver:    | Margret Bjarnadottir   |
| Adresse:          | Rathkes gate 6, 0558 OSLO  |

| Kilder/vedlegg |      |   |        |       |         |
|----------------|------|---|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar   | Status | Sider | Vedlagt |
| Eiendomsverdi  |      | Opplysninger innhentet fra database. adresse, eier, gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. |        |       |         |
| Eier/selger    |      | Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på utført arbeid.                           |        |       |         |

| Kommentar egenerklæring   |  |
|---|--|
| Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. |  |
| Egenerklæring er ikke fremlagt, rapporten bygger på opplysninger gitt av rekvirenten på befaringen.   |  |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

| Bygningsdata |  |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|--|
| Byggår:      | 1990 Kilde: I følge opplysninger hentet fra eiendomsverdi. |  |  |  |  |

| Arealer      |                                   |                               |              |                |   |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar   |
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |   |
| Boder        |                                   |                               |              |                | En loftsbod med skråtak på cirka 5,5 m <sup>2</sup> (gulvareal på cirka 8,8 m <sup>2</sup> ). |
| 4. etasje    | 55                                | 50                            | 50           |                | Bad, entré, stue/kjøkken, soverom   |
| Sum bygning: | 55                                | 50                            | 50           | 0              |   |

Regler for arealberegnung, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| BTA (bruttoareal) er skjønnmessig vurdert av takstmann, ut i fra antatt tykkelse på nabo-/yttervegg. Eventuelle oppmålte boder er de bodene boligen disponerer på befatingsdagen. Bruksrett er ikke framvist. Mindre avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.   |  |  |  |  |  |
| Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befatingspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Dette gjelder uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. |  |  |  |  |  |

| Romfordeling |                                   |                       |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)               | Sekundærareal (S-ROM) |
| Boder        |                                   |                       |
| 4. etasje    | Bad, entré, stue/kjøkken, soverom |                       |

## Konstruksjoner

### Leilighet

| Bygning generelt - Leilighet          |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og normal slitasje er ikke kommentert. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv. er ikke kontrollert av takstmann. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |   |

## Grunn og fundament - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

## Grunn og fundament, generelt

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Betong/murverk til lastfordelende fundament. Ukjent grunn og stabilitet.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Konklusjon/tilstand er ikke vurdert da dette antas å være en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. |

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

## Yttervegger

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Bærende yttervegger i betong-/murkonstruksjoner.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Konklusjon/tilstand er ikke vurdert da dette antas å være en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. |

## Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

## Vinduer

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Vinduer med isolerglass. Karmer og rammer i treverk. To-lags isolerglass fra 1990.   |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.<br>Normal tid før utskifting av tre vindu er 20 - 60 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Noe slitasje/elde.<br>Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. |

## Ytterdører og porter

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Antatt brannkvalifisert entrédør til leiligheten. Kvalifisering er malt over, ikke mulig å konstatere.<br><br>Balkong-/ terrassedør med isolerglass. Karmer og rammer i treverk. To-lags isolerglass fra 1990. |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Noe elde/slitasje.<br>Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.               |

## Innvendige dører

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Malte/lakkerte innedører med glatte dørblader.     |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal bruksslitasje.                              |

## Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Balkong på cirka 6 m <sup>2</sup> , adkomst fra stue. Gulv i betong.  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Konklusjon/tilstand er ikke vurdert da dette antas å være en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. |

## Bad - Leilighet

Det er fuktårmlerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhett. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Bad

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Flislagt gulv.  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.<br>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Stedvis bruksslitasje.</p> <p>Fall til sluk: ja</p> <p>Ikke mulig å konstatere membran ei heller produkt.</p> <p>Forventet levetid har passert. TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer. Renovering må påbereges.</p> |

### Overflater på innvendige vegger - 4. etasje / Bad

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Innvendige veggflater består av malt strie.  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.<br>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Stedvis bruksslitasje.</p> <p>Ikke mulig å konstatere membran ei heller produkt.</p> <p>Forventet levetid har passert. TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer. Renovering må påbereges.</p> |

### Overflater på innvendig himling - 4. etasje / Bad

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Innvendige tak-/himlingoverflater består av malte flater. |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.      |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal bruksslitasje.                                     |

#### Innredning og garnityr for våtrom - 4. etasje / Bad

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Baderommet inneholder klosett/wc, servant, speil, belysning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.                            |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Noe slitasje på innredninger. Noe oppsvulming på servantinnredning, kosmetisk karakter. <span style="float: right;">TG: 1</span> |

#### VVS-installasjoner, generelt - 4. etasje / Bad

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Utpåliggende røropplegg med kobberrør.<br><br>Sluk er plassert under dusjkabinett, ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Røropplegg er ikke vurdert/inspiseret.<br><br>Det rørtekniske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Anbefalt brukstid for skjøtesystemer 50 år. Det samme for kobberrør. Teknisk levetid på de fleste innvendige rør er 25-100 år. For stålør 15-30 år. |

#### Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Bad

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Ventilasjon med veggventil og luftespalte over badedør.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Antas å fungere tilfredsstillende. Det er ikke målt om luftmengden er stor nok.<br><br>Tilstandsnivå er ikke vurdert, da det krever spesialutstyr for tilfredsstillende undersøkelser/vurdering. |

#### Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktårerutstyr i erfaringmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Kjøkkeninnredning

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Avsatt plass til komfyre, kjøleskap og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokesone.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Slitasje på innredninger. Behov for modernisering. Tilstand på hvitevarer er ikke vurdert. <span style="float: right;">IHHT: Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:<br/>- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.<br/>- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.<br/>- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.</span> |

#### Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Overflater på innvendige gulv

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Innvendige gulvoverflater består av laminat.   |
| Tilstandsvurdering: | Slitasje på overflater. Noen glipper og riper/avskallinger.<br><br>Varierende standard på overflater, tilstandsgrad er ikke fastsatt. TG 1 og TG 2 |

### Overflater på innvendige veggger

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Innvendige veggflater består av malte flater.       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal bruksslitasje.                               |

### Overflater på innvendig himling

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Innvendige tak-/himlingoverflater består av malte flater. Overflater malt i lyse farger.<br>Himlingshøyde målt til cirka 2,4 m i stue. |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal bruksslitasje.  |

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### VVS-installasjoner, generelt

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Kobberrør fra byggear.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Røropplegg er ikke vurdert/inspisert.<br><br>Det rørtekniske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Anbefalt brukstid for skjøtesystemer 50 år. Det samme for kobberrør. Teknisk levetid på de fleste innvendige rør er 25-100 år. For stålrør 15-30 år. |

### Varme, generelt

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Elektrisk oppvarming med panelovner.   |
| Tilstandsvurdering: | Anlegg og utstyr for oppvarming antas å fungere tilfredsstillende.<br><br>Det er ikke satt tilstandsgrad på elektriske varmekilder, da dette krever spesiell kompetanse. |

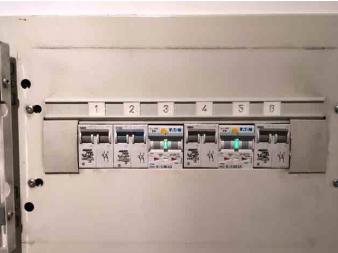
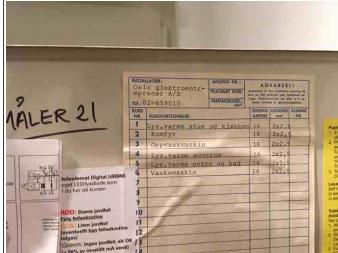
### Auftbehandling, generelt

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Ventilasjon med naturlig og mekanisk avtrekk. Felles mekansik avtrekk ved avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via luftespalte i vinduer.<br><br>Selger opplyser at ventilator på kjøkken ble skiftet i 2019. |
| Tilstandsvurdering: | Antas å fungere tilfredsstillende. Det er ikke målt om luftmengden er stor nok.<br><br>Tilstandsnivå er ikke vurdert, da det krever spesialutstyr for tilfredsstillende undersøkelser/vurdering.             |

### Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særsiktig nedenfor.

## Elkraft, generelt

|   |  |
|---|--|
| Beskrivelse:  | Skap med automatsikringer/vippebrytere, plassert i entré.<br><br>Ujordet stikkontakter ble registrert. |
|  |                      |
| Tilstandsvurdering:   | Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/vurdert av takstmann, da dette krever egen autorisasjon.   |

## Diverse utstyr - Leilighet

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Heiser

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Heis i fellesoppgang opp til leilighetens etasje.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Konklusjon/tilstand er ikke vurdert da dette er felles anliggende konstruksjon for sameiet/laget. |

## Annet - Leilighet

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Annet</b>                          |   |
| Beskrivelse:                          | Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke annet er nevnt. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |   |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| Oppdragsnummer  | 92200250  |   |              |
| Adresse   | Rathkes gate 6  |   |              |
| Postnummer  | 0558  | Poststed                                | OSLO         |
| Er det dødsbo?  | <input type="checkbox"/> Ja   | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |              |
| Salg ved fullmakt?  | <input type="checkbox"/> Ja   | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |              |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                | <input checked="" type="checkbox"/> Ja                              | <input type="checkbox"/> Nei            |              |
| Når kjøpte du boligen?  | 2009  | Hvor lenge har du bodd i boligen?       | 3 år0 mnd    |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |   |              |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Tryg  | Polise/avtalenr.                        | 6602882      |
| Selger 1 fornavn  | Margret   | Selger 1 etternavn                      | Bjarnadottir |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Malte vegger og tak med våtromsmaling

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsg, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fjernet gammel dusj i 2014 for å sette inn nytt dusjkabinett. Det er merke fra gammel dusj mellom flisene

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Spør styret

Redegjør for hva som er gjort og når

Sjekk og forbedring av ventilasjonsanlegg. Jeg byttet ut egen kjøkkenvifte i dette sammenhengen som et ledd i hele forbedringen

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Kommentar

Vet ikke

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Ja, det samme som beskrevet i punkt 12

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

Vet ikke

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESKAP**

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbuet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsingåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signéringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartslosninger, herunder BankID.

Bjarnadottir, Margret

Signert av



Fram Eiendomsmegling AS  
PrivatMegleren Aksept  
E-post: WM120\_3002359@usermail.webmegler.no

5515259

7074/47

11.08.20

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.08.2020.

**Boligselskap:** 7074, Sameiet Rathkesgate 3 Og 6  
**Organisasjonsnr:** 971.280.123  
**Eier:** Margret Bjarnadottir  
**Leieobjekt:** 47  
**Seksjonsnummer:** 47  
**Adresse:** Rathkes Gate 6, 0558 OSLO  
Hjemmeside: [www.rathkesgt3og6.no](http://www.rathkesgt3og6.no)

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6602882.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte seksjonseiere har garasje. Garasje tinglyses som ideel andel gnr: 228, bnr 269, snr 62 for de med garasje i Rathkes gate 3 og gnr 228, bnr 269 snr 63 Rathkes gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked.
- Plassene er nummererte og selger må selv anvise rett plass til kjøper, da forretningsførers nummer kan avvike fra nummereringen i garasjeanlegget. Dersom garasjen ikke skal følge seksjon til ny eier må forretningsfører orienteres. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Faktura sendes megler/kjøper.
- På årsmøtet fikk styret mandat til å sette i gang ett forprosjekt for å jobbe videre med fremdrift og finansieringsplan for rehabilitering av fasade. Forlaget presenters på en ekstraordinær generalforsamling eller årsmøte 2019.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Total felleskostnader pr. d.d. kr 3.708,- pr. md.

Herav:

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | 3.367,- |
| Kabel-tv        | 341,-   |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpart.

**Ligningsposter pr. 31.12.2019(med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi           | Innberetningspliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annен formue | Gjeld |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|-------|
| Fås på ligningskontoret | 384,-                           | 774,-                         | 39.992,-     | 0,-   |

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morgan Løveid tlf.22 86 83 81 ev. pr. e-post: morgan.loveid@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

**Annен informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerekke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.600,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerekke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 5.860,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **Til seksjonseierne i Sameiet Rathkesgate 3 og 6**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Rathkesgate 3 og 6 det kommende året.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.  
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Rathkesgate 3 og 6  
Avholdes torsdag 23. mai 2019 kl. 19:00 i Grünerløkka skole.**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A)** Valg av møteleder
- B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D)** Godkjenning av møteinkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A)** Rehabilitering og energisparing - styret
- B)** Tilstandsrapport – Frode Husnes
- C)** Nedbetaling av lån – Frode Husnes
- D)** Styrehonorar – Frode Husnes
- E)** Egenfinansiering rehabilitering – Frode Husnes
- F)** Elbillading – Styret
- G)** Utarbeiding/oppgradering av utearealer - Styret

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A)** Valg av styreleder for 1 år
- B)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C)** Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 14.04.2019  
Styret i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Tom Kvalvågnes /s/

Reid Jone Stene /s/

Emil Wahlqvist /s/

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS  
Eiendomsforvaltning AS

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

|             |                       |                |
|-------------|-----------------------|----------------|
| Leder       | Tom Kvalvågnes        | Rathkes Gate 6 |
| Styremedlem | Reid Jone Stene       | Rathkes Gate 6 |
| Styremedlem | Emil Wahlqvist        | Rathkes Gate 3 |
| Varamedlem  | Erik Furre            | Bryggegata 16  |
| Varamedlem  | Ann Christin Siggerud | Rathkes Gate 3 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Sameiet består av 62 seksjoner.

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

Rathkesgate 3  
Rathkesgate 6

Gårds- og bruksnummer :  
228            269

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2 991 229.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2 104 330.

### Resultat

Årets resultat på kr 840 499 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 347 111

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 910 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rathkesgate 3 og 6.

### Lån

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har lån i OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Rathkesgate 3 og 6 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoene og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi atesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000

*Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenkle revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Cato Grønnern*

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2018  | Regnskap<br>2017  | Budsjett<br>2018  | Budsjett<br>2019  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 990 334         | 2 815 690         | 2 990 000         | 2 990 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 895               | 132               | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 991 229</b>  | <b>2 815 822</b>  | <b>2 990 000</b>  | <b>2 990 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -28 200           | -21 150           | -28 200           | -28 200           |
| Styrehonorar                       | 5    | -200 000          | -150 000          | -250 000          | -200 000          |
| Avskrivninger                      | 13   | -11 075           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 750            | -4 625            | -7 000            | -7 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -101 710          | -99 085           | -100 000          | -106 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -8 375            | -3 936            | -150 000          | -150 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -475 339          | -302 917          | -900 000          | -910 000          |
| Forsikringer                       |      | -143 756          | -128 291          | -133 422          | -150 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -411 633          | -382 448          | -410 000          | -450 000          |
| Energi/fyring                      |      | -245 028          | -200 683          | -180 000          | -240 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -252 701          | -243 573          | -255 000          | -255 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -221 762          | -243 436          | -234 750          | -245 250          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 104 330</b> | <b>-1 780 144</b> | <b>-2 648 372</b> | <b>-2 741 450</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>886 899</b>    | <b>1 035 678</b>  | <b>341 628</b>    | <b>248 550</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 18 727            | 14 418            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -65 127           | -69 775           | -74 000           | -65 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-46 400</b>    | <b>-55 357</b>    | <b>-74 000</b>    | <b>-65 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>840 499</b>    | <b>980 321</b>    | <b>267 628</b>    | <b>183 550</b>    |

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 840 499 980 321

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

**BALANSE**

|                                  | Note | 2018             | 2017             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler        | 13   | 55 375           | 0                |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>55 375</b>    | <b>0</b>         |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 4 047            | 592              |
| Kortsiktige fordringer           | 14   | 221 591          | 206 931          |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 736 330          | 540 680          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 2 769 857        | 2 353 676        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>3 731 825</b> | <b>3 101 879</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>3 787 200</b> | <b>3 101 879</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 1 888 653        | 1 048 154        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>1 888 653</b> | <b>1 048 154</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15   | 1 637 833        | 1 717 944        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 637 833</b> | <b>1 717 944</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 31 090           | 40 583           |
| Leverandørgjeld                  |      | 229 260          | 283 022          |
| Påløpte renter                   |      | 364              | 5 743            |
| Påløpte avdrag                   |      | 0                | 6 434            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>260 714</b>   | <b>335 782</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>3 787 200</b> | <b>3 101 879</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                | 0                |

Oslo, 14.04.2019,  
Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6

Tom Kvalvågnes /s/

Reid Jone Stene /s/

Emil Wahlqvist/s/

#### **NOTE: 1**

#### **REGNSKAPSPrINSIPPER**

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

#### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### **HOVEDREGEL FOR KLASsIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

#### **FORDRINGER**

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

#### **SKATTETREKKSKONTO**

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

#### **NOTE: 2**

#### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 628 276        |
| Kabel-tv                             | 253 704          |
| Garasje                              | 103 554          |
| Strøm el-bil                         | 4 800            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 990 334</b> |

#### **NOTE: 3**

#### **ANDRE INNTEKTER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Diverse                    | 895        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>895</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -28 200        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-28 200</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|   |               |
|---|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning | -8 375        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                 | <b>-8 375</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -209 753        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -9 073          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -47 632         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -37 432         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -142 977        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 717          |
| Egenandel forsikring                 | -10 000         |
| Kostnader duggnader                  | -10 755         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-475 339</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -205 642        |
| Renovasjonsavgift             | -205 991        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-411 633</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Container                | -10 510  |
| Lyspærer og sikringer    | -2 911   |
| Vaktmestertjenester      | -71 948  |
| Renhold ved firmaer      | -100 526 |
| Snørydding/gressklipping | -23 276  |

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre fremmede tjenester         | -2 388          |
| Kontor- og datarekvisita         | -899            |
| Trykksaker                       | -1 469          |
| Andre kontorkostnader            | -120            |
| Porto                            | -4 449          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 268          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-221 762</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 268         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 16 181        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 278         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>18 727</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -65 127        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-65 127</b> |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Kamera                         |                |
| Tilgang 2018                   | 66 450         |
| Avskrevet i år                 | -11 075        |
|                                | 55 375         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>55 375</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-11 075</b> |

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |                |
|---|----------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) | 221 591        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           | <b>221 591</b> |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,05 %. Løpetiden er 20 år.

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2013                   | -2 000 000        |
| Nedbetalt tidligere                | 282 056           |
| Nedbetalt i år                     | 80 111            |
|                                    | -1 637 833        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-1 637 833</b> |

## A) Rehabilitering og energisparing - styret

### B) Tilstandsrapport – Frode Husnes

Foreslår bruk av takstmann for å utforme en tilstandsrapport av fasader og vinduer før en eventuell rehabiliteringer av Rathkesgate 3 og 6 starter.

Man kan ikke basere en avgjørelse på om fasadene skal pusses opp på bakgrunn av hva styret syns om utseende, for derav bruke ca. 6 mill (estimat 2018) over flere år.

Begrunnelse:

Det kan være unødvendig bruk av penger?

Ikke mange år siden fasadene ble rehabilert, med både reparasjoner av murpuss og ny maling av fasadene.

En murfasade skal normalt være mindre vedlikehold på enn trefasadene.

En entreprenør må heller ikke brukes til taksering/befaring av fasadene, da de som regel er ute etter å tjene mest mulig på rehabiliteringsjobben. (Bukken og havresekkene!)

### C) Nedbetaling av lån – Frode Husnes

Foreslår å nedbetale lån.

Man trenger ikke mer enn kanskje 2-3 månesinnbetalinger i kassebeholdning som buffer.

Begrunnelse:

Det er uøkonomisk å ha masse lån når man ikke har behov for det.

Når et sameie låner millioner av kroner er rentene mye høyere enn dersom privatpersoner tar lån. Registrerer at man har tatt opp store lån hos OBOS for å øke kassabeholdningen. Gir lavere fellesutgifter.

### D) Styrehonorar – Frode Husnes

Styrehonorar settes til kr.120.000,-

Begrunnelse:

Styret har de senere årene fått økt styrehonorarer fra kr.65.000,- i 2013/14 til kr.200.000,- for 2018/19, som tilsvarer 307% økning, eller ca 34% økning per år.

Og i tillegg skal regnskapsfører betales. Noe helt annet hadde vært tilfelle dersom man hadde hatt kasserer og sekretær i styret, slik at styret hadde ordnet med alt selv.

Det er alt for høye honorarer i dag for å sitte i styret, mener jeg.

**Styrets innstilling:** Styrehonorar kr 200.000 som forslått fra styret beholdes. For øvrig behandles dette i et eget punkt.

### E) Egenfinansiering rehabilitering – Frode Husnes

Dersom det fremkommer at rehabilitering av fasadene er nødvendig, foreslås det at hver enkelt eier betaler sin andel av vedlikeholdskostnadene, og at rehabiliteringene må utføres som et samlet prosjekt og over kortes mulig tidsperiode, ikke over flere år.

Begrunnelse:

Alle sparer masse penger på billigere lån. Rehabiliteringen vil også bli rimeligere da entreprenør slipper å komme med slitasjer frem og tilbake over flere år.

## Annен informasjon om sameiet

### Vaktmester

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdpass AS. Kontakt med vaktmester gjøres via styret.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Det er 30 parkeringsplasser i kjeller fordelt på de 2 gårdene, med 15 plasser i hver gård. Ved salg må garasjene tinglyses som ideell andel i gnr: 228, bnr. 269, snr. 62 for de med 19 Sameiet Rathkes Gate 3 og 6 garasje i Rathkes Gate 3 og gnr. 228, bnr 269 snr. 63 for de med garasje i Rathkes Gate 6. Plassene kan selges på det åpne marked.

### Nøkler-skilt

Ta kontakt med styreleder vedrørende nøkler til fellesområder. Skilt til postkasse og dørklokke, se informasjon i oppgangen angående kontaktperson.

### Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

|             |                          |  |
|-------------|--------------------------|--|
| 2014 - 2014 | Utskifting av 2 heiser   |  |
| 2013 - 2013 | Utskifting av garasjepor |  |

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

---

Møtedato: 23.05.2019

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Grünerløkka skole

Til stede: 28 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kenneth Halvorsen.

Møtet ble åpnet av styreleder.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tom Kvalvågnes foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kenneth Halvorsen foreslått. Som protokollvitne ble Knut Anders Toreskaas foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Godkjenning av møteinkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Kommentar: Det ble kommentert at ikke alle innsendte saker er medtatt.

Skulle vært avholdt innen utgangen av april iht. vedtekter. Innkallingen burde vært sendt ut tidligere da denne kom noe sent.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Orientert**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

**Vedtak: Vedtatt**

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A Rehabilitering og energisparing - Styret

Styret orienterte om saken, og jobber videre iht. fjorårets vedtak, med fokus på totalitet og energisparing.

**Vedtak: Tatt til orientering.**

### B Tilstandsrapport – Frode Husnes

Foreslår bruk av takstmann for å utforme en tilstandsrapport av fasader og vinduer før en eventuell rehabiliteringer av Rathkesgate 3 og 6 starter.

Man kan ikke basere en avgjørelse på om fasadene skal pusses opp på bakgrunn av hva styret syns om utseende, for derav bruke ca. 6 mill (estimat 2018) over flere år.

Begrunnelse:

Det kan være unødvendig bruk av penger?

Ikke mange år siden fasadene ble rehabilertet, med både reparasjoner av murpuss og ny maling av fasadene.

En murfasade skal normalt være mindre vedlikehold på enn trefasader.

En entreprenør må heller ikke brukes til taksering/befaring av fasadene,

da de som regel er ute etter å tjene mest mulig på rehabiliteringsjobben. (Bukken og havresekkene!)

**Vedtak: Forslaget ble trukket på bakgrunn av styrets orientering.**

### C Nedbetaling av lån – Frode Husnes

Foreslår å nedbetale lån.

Man trenger ikke mer enn kanskje 2-3 månesinnbetalinger i kassebeholdning som buffer.

Begrunnelse:

Det er uøkonomisk å ha masse lån når man ikke har behov for det.

Når et sameie låner millioner av kroner er rentene mye høyere enn dersom privatpersoner tar lån. Registrerer at man har tatt opp store lån hos OBOS for å øke kassabeholdningen.

Gir lavere fellesutgifter.

**Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall.**

**D) Styrehonorar – Frode Husnes**

Styrehonorar settes til kr.120.000,-

Begrunnelse:

Styret har de senere årene fått økt styrehonorarer fra kr.65.000,- i 2013/14 til kr.200.000,- for 2018/19, som tilsvarer 307% økning, eller ca 34% økning per år.

Og i tillegg skal regnskapsfører betales. Noe helt annet hadde vært tilfelle dersom man hadde hatt kasserer og sekretær i styret, slik at styret hadde ordnet med alt selv.

Det er alt for høye honorarer i dag for å sitte i styret, mener jeg.

**Styrets innstilling:** Styrehonorar kr 200.000 som forslått fra styret beholdes. For øvrig behandles dette i et eget punkt.

**Vedtak: Saken utgår, da den allerede var behandlet.**

**E) Egenfinansiering rehabilitering – Frode Husnes**

Dersom det fremkommer at rehabilitering av fasadene er nødvendig,

foreslås det at hver enkelt eier betaler sin andel av vedlikeholdskostnadene, og at rehabiliteringene må utføres som et samlet prosjekt og over kortes mulig tidsperiode, ikke over flere år.

Begrunnelse:

Alle sparer masse penger på billigere lån. Rehabiliteringen vil også bli rimeligere da entreprenør slipper å komme med slitasjer frem og tilbake over flere år.

Kommentar: Det ble på møte kommentert/diskutert mulighet og ønske fra enkelte om å eventuelt etablere en «IN-ordning» (Administrasjonsavtale)

**Vedtak: Utsettes til det skal gjøres endelig vedtak om rehabilitering.**

**F) Elbillading – Styret**

**Vedtak: Intet vedtatt, tatt til orientering. Styret undersøker kapasiteten videre.**

**G) Utarbeidning/oppgradering av utearealer – Styret**

**Vedtak: Intet vedtatt, tatt til orientering. Styret jobber videre med dette.**

---

**6. Valg av tillitsvalgte**

- A Som styreleder for 1 år, ble Tom Kvalvågnes foreslått.  
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**
- B Som styremedlem for 2 år, ble Emil Wahlqvist foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Ann Christin Siggerud foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Morten Michelsen foreslått  
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**
- C Som varamedlem for 2 år, ble Erik Furre foreslått.  
Som varamedlem for 2 år, ble Line Mette Langfjærane foreslått.  
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.: 21:30. Protokollen signeres av

Emil Wahlqvist /s/  
Møteleader

Kenneth Halvorsen /s/  
Fører av protokollen

Knut Anders Toreskaas /s/  
Protokollvitne

**Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

|             | Navn                         | Valgt for |
|-------------|------------------------------|-----------|
| Leder       | <b>Tom Kvalvågnes</b>        | 2019-2020 |
| Styremedlem | <b>Ann Christin Siggerud</b> | 2019-2021 |
| Styremedlem | <b>Emil Wahlqvist</b>        | 2019-2021 |
| Varamedlem  | <b>Erik Furre</b>            | 2019-2020 |
| Varamedlem  | <b>Line Mette Langfjærان</b> | 2019-2020 |

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 3 og 6**

Endret på ordinært seksjonseiermøte 27.04.2017 og

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

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

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

### **1-2 Formål**

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

### **1-3 Sameierbrøk**

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

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

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

## **3. Årsmøtet**

### **3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **3-2 Ekstraordinært årsmøte**

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

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

### **3-4 Saker årsmøtet skal behandle**

På ordinært sameiemøte skal behandles:

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

### **3-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **3-6 Stemmerett**

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

### **3-7 Møtelededelse og protokoll**

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

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

### **3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

### **3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

## **4. Inabilitet**

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

## **5. Styret**

### **5.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

## **5-2 Styrets myndighet, oppgaver og representasjonsadgang**

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

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

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

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

## **5-4 Styremøte**

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

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

## **5-4 Inabilitet**

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

## **6. Garasje/parkering**

### **6-1 Generelt**

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

Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

### **6-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

## **7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **7-1 Plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og ventilasjonshette på kjøkkenet
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevægger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) alle innvendige installasjoner og påkoblinger som har betydning for funksjonen til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7-3 Husordensregler**

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

## **8. Felleskostnader**

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

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

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

## **9. Panterett for seksjonseierne forpliktelse**

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

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

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

### **10-1 Mislighold**

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

### **10-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **11. Forsikring**

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

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

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

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

### **13. Kameraovervåkning**

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

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

### **14. Generelle plikter**

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

# HUSHOLDNINGSREGELER SAMEIET RATHKES GATE 3 & 6

## 1. INNLEDNING

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

## 2. OVERDRAGELSE FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

## 3. BRUK AV LEILIGHETEN OG NÆRINGSSEKSJON

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

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

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

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Kun elektrisk grill er tillatt på terrasser/balkonger.

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

## 4. UTEAREALENE

Utgangsdører og garasjeporter skal normalt holdes låst hele døgnet.

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

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

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

## 5. SØPPEL

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det legges i søppelcontainere.

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

## **6. SKILTING**

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

## **7. BRUK AV FELLESROM**

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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Aksept

Dato: 11.08.2020

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86409140  
15861 /WM120\_3000041\_3002359

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20200811 for RATHKES GATE 6.

### GNR. 228 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.1897.

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

**1702 m<sup>2</sup>**

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

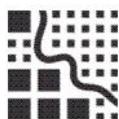
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

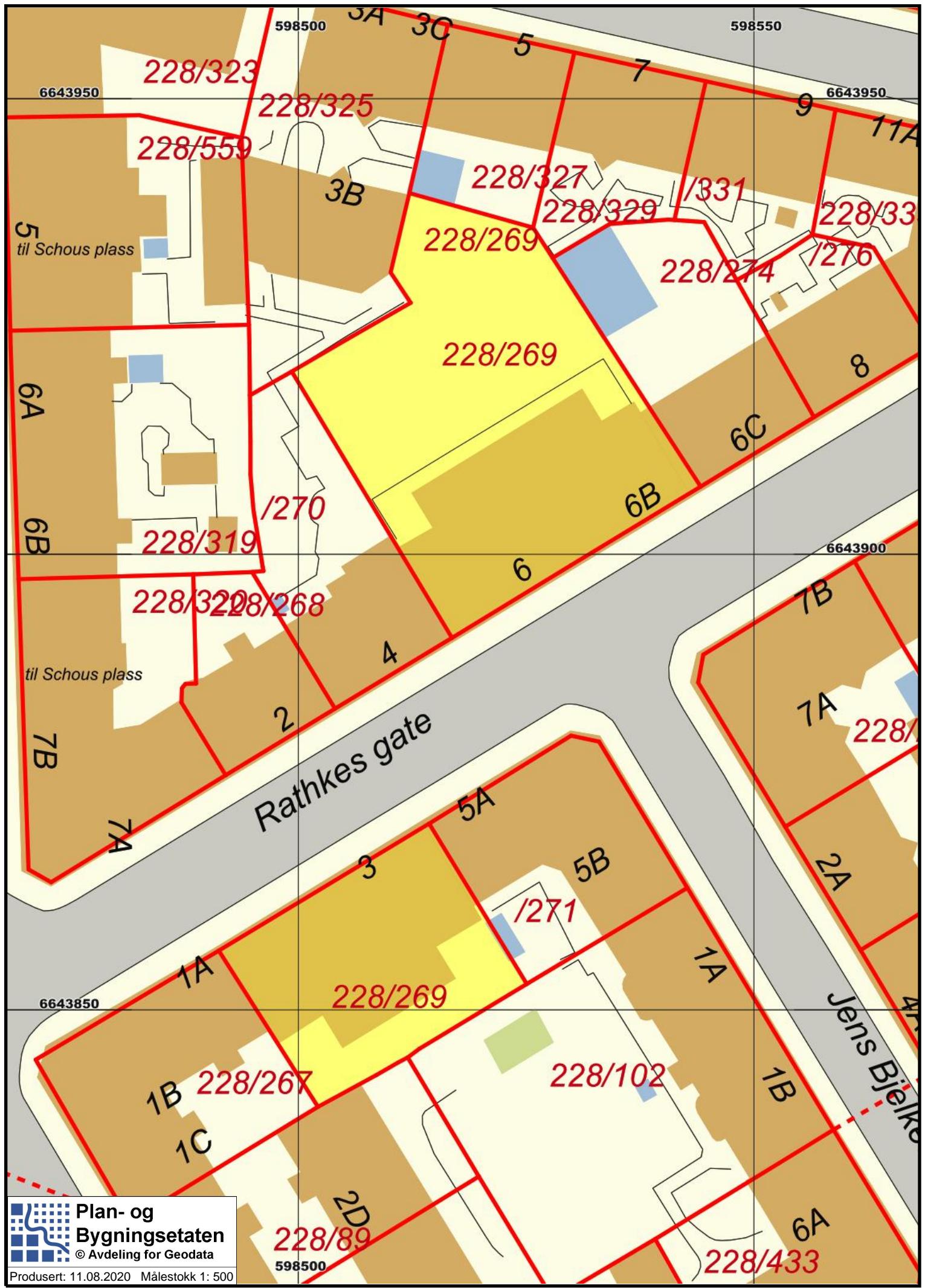
Kristin Tveit  
Enhetsleder

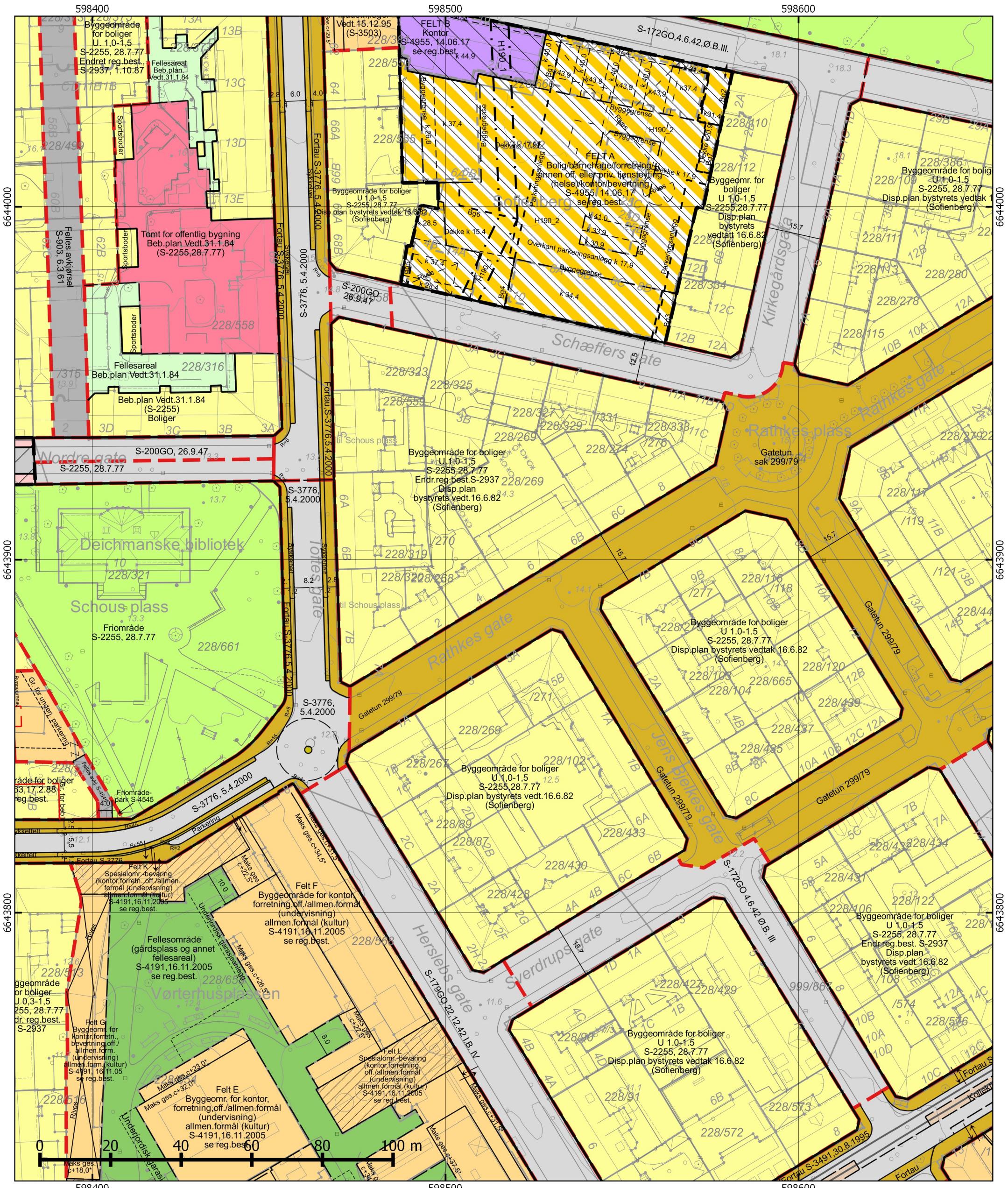


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

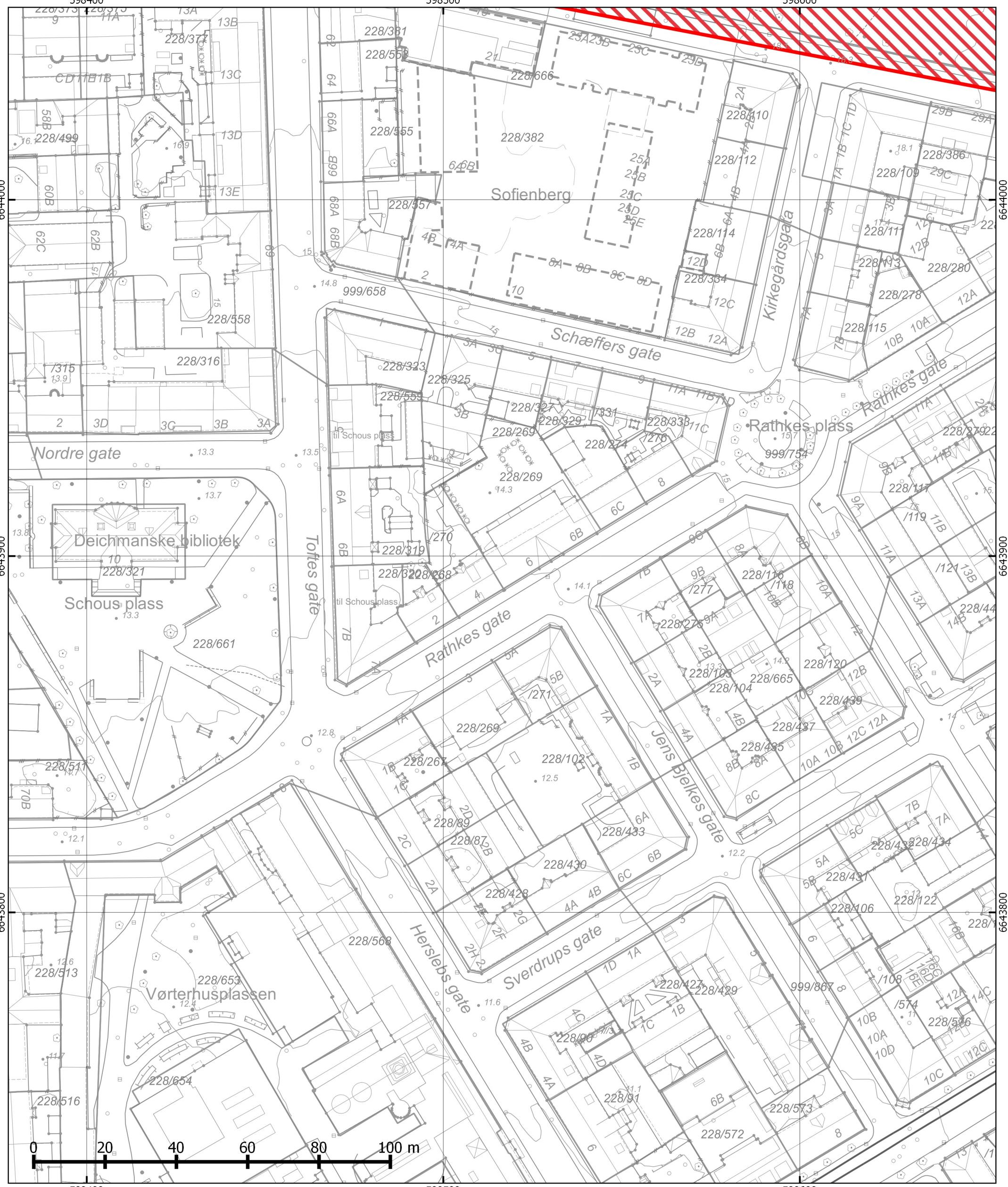
Besøksadresse:  
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](#)  
[www.pbe.oslo.kommune.no](#)

Sentralbord: 02 180      Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00      Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





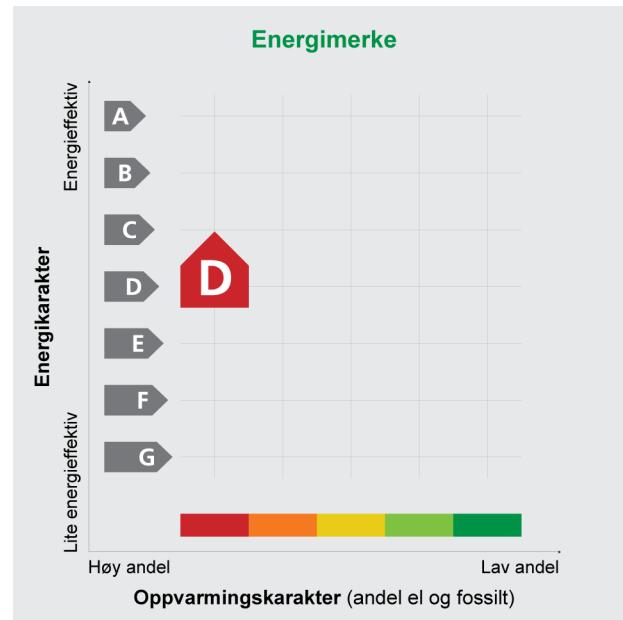
|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
|  <b>Plan- og<br/>bygningsetaten</b> |   | Adresse: RATHKES GATE 6   | *=Kotehøyde med OLH som høyderefereanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde. |   |
| Dato: 11.08.2020   |   |   | PlottID/Best.nr: 138241 / 86409140  | Oprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å projektere i tråd med reguleringsplanens krav. |
| Brukert: tas   |   | Gnr/Bnr: 228/269  | Deres ref.: 15861 / WM120 3000041 3002359   |   |
| Målestokk 1:1000   |  | Kartet er sammenstilt for:<br>Eiendomsomsetning<br>Kan ikke brukes til byggesak | Kommentar:  | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune<br>Se tegnforklaring på eget ark  |
| Ekvidistanse 1m  |   |   | Gjeldende kommunedelplaner:<br>KDP-17, KDP-4  |   |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32   |   | Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.   | Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.   |   |
| Høyderefereanse:<br>Reguleringsplan: Se reg.best.<br>Bakgrunnskart: NN2000   |   |   |   |   |
| Originalformat: A3   |   |   |   |   |



|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>Plan- og bygningsetaten</b>  | Adresse: RATHKES GATE 6   | PlottID/Best.nr: 138241 / 86409140  | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terregn- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. |
| Dato: 11.08.2020  | Gnr/Bnr: 228/269  | Deres ref.: 15861 / WM120 3000041 3002359   | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune   |
| Bruker: tas   | Kartet er sammenstilt for:<br>Eiendomsomsetning<br>Kan ikke brukes til byggesak | Kommentar:  |   |
| Målestokk 1:1000  |   | Gjeldende kommunedelplaner:<br>KDP-17, KDP-4  |   |
| Ekvidistanse 1m   |   | Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort) |   |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32                                    |   |   |   |
| Høydereferanse:<br>Reguleringsplan: Se reg.best.<br>Bakgrunnskart: NN2000 |   |   |   |
| Originalformat: A3  |   |   |   |

# ENERGIATTEST

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Adresse               | Rathkes gate 6 |
| Postnr                | 0558           |
| Sted                  | Oslo           |
| Andels-/leilighetsnr. | /              |
| Gnr.                  | 228            |
| Bnr.                  | 269            |
| Seksjonsnr.           | 47             |
| Festenr.              |                |
| Bygn. nr.             |                |
| Bolignr.              |                |
| Merkenr.              | A2020-1163993  |
| Dato                  | 13.08.2020     |



Innmeldt av Fredrik Meldahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

|                                     |                               |                  |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Boligblokk m/garasje                | Meldt GAB 21.11.90            | T.E.             |
| Arbeidsted<br>Rathkes gate 6 og 6 B | Meldnr.<br>Gnr. 228, bnr. 272 | J.nr.<br>87/5924 |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Byggherre                         | Ansvarshavende                         |
| Bygg Holt A/S<br>Bærumsvingen 473 | Ing. Hans Biong Nilsen<br>Nordveien 44 |
| 1351 RUD                          | 1343 EIKSMARKA                         |

- PJE/tfn
- Dato 21.11.1990
- Saken behandles av: Pål J. Engebretsen
- Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.
1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
  2. Rampe for orienterings- og bevegelseshemmede i forbindelse med inngangsparti må fullføres.
  3. Utvendig rekksverk på støttemur må ikke være klatrevennlig. (Maks. 2,5 cm. brede lysåpninger).
  4. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
  5. Kopi av rapport fra oppmålingsvesenet som viser at beliggenheten er kontrollert, må innsendes.
  6. Ferdigmelding for ventilasjonsanlegget må innsendes.
  7. Lysåpning mellom gavlveggene mot begge nabogårdene må utbedres på en tilfredstillende måte.  
I tillegg må også evt. andre skader som har oppstått p.g.a. byggearbeidet utbedres.

For bygning med tilluktarom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvaret, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret. Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den lyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være inntatt.

Ved ferdigbesiktelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Oversigner  
Jan O. Davidsen

P.J.G.  
Bygningsinspektør  
Pål J. Engebretsen

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

## Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser, som inngis til megler, være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Privatmegleren, gjøres enklest via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [www.privatmegleren.no](http://www.privatmegleren.no) , [www.finn.no](http://www.finn.no) eller via Privatmeglerens nedlastbare «app» til Androide eller Iphone-telefoner/lesebrett. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver. I tillegg vil du få opplysninger om høyeste bud. Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse om at bud er mottatt. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler pr telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud via SMS/MMS, e-post eller ved å innlevere utfyldt og signert budskjema til meglers kontor. For at megler skal kunne formidle budet til selger for vurdering, må budet være signert og det må legges ved kopi av budgivers legitimasjon (eks. bilde av førerkort). Det advarer dog mot å sende kopi av bankkort.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, e-post eller SMS til ansvarlig megler for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreført skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud må ha en akseptfrist som minst er til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, og bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. De som ikke har lagt inn bud på eiendommen, har ikke krav på å få kopi av anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

# **Forbrukerinformasjon om budgivning**

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

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interesser om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interesser et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
9. 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 fullmekting.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmore opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interesserter.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# KJØPETILBUD

Til PrivatMegleren Aksept

EMAIL: MELDAHL@PRIVATMEGLEREN.NO

FOR EIENDOMMEN : RATHKES GATE 6, 0558 OSLO

Gnr. 228 Bnr. 269 Snr. 47 i Oslo kommune: Oppdragsansvarlig: Fredrik Meldahl

Oppdragsnummer: 92-20-0250

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENTE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**KJØPESUM: kr \_\_\_\_\_ med bokstaver: \_\_\_\_\_**

"as is/som den står" + omkostninger og eventuell andel fellesgjeld i henhold til opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

**Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).**

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Låneinstitusjon: | Referanse & tlf. nr. |
| Egenkapital:     | kr                   |
| <b>Totalt</b>    | <b>kr</b>            |

**ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA NORDEA?**

\*Ja  nei

**ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA PRIVATMEGLEREN**

Ja  nei

**ØNSKET OPPGJØR/OVERTAGELSESDATO**

: \_\_\_\_\_

**NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE TIL OG MED DEN**

: **DATO: ..... KL .....**

Alle bud på eiendommen kan ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette, kan ikke formidles av megler. Se nærmere info på egen side.

\* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

**EVENTUELLE FORBEHOLD:**

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med megler forbrukerinformasjon om budgiving, som er en del av nøkkelinformasjonen/eiendomsrepresentasjonen, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha besiktiget eiendommen og mottatt komplett nøkkelinformasjon/eiendomsrepresentasjon med alle vedlegg.

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen. Dersom bud faxes eller sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed pr. telefon i tillegg.

|   |   |
|---|---|
| <b>Navn:</b>                              | <b>Navn:</b>                              |
| <b>Adr./Postnr.:</b>                      | <b>Adr./Postnr.:</b>                      |
| <b>Fødsels-og personnr.:</b>              | <b>Fødsels- og personnr.:</b>             |
| <b>E-post:</b>                            | <b>E-post:</b>                            |
| <b>Tlf.:                    Tlf.arb.:</b> | <b>Tlf.:                    Tlf.arb.:</b> |
| <b>Dato:</b>                              | <b>Dato:</b>                              |
| <b>Sign:</b>                              | <b>Sign:</b>                              |

Aksept/ motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ Dato:

Sign: