PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

RATHKES GATE 11 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260469
Addresse	Rathkes gate 11 A		
Postnr.	0558	Sted	OSLO
Selgers navn	Ragnhild Ås Harbo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12.18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94627559

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovasjon av hele badet i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Avtaledokument - Renovering av bad i Rathkes gate 11

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet avtrekksvifte av elektriker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Knut Ivar Engebretsen i Oslo Elektro, 2020.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det oppsto en lekkasje fra rør i vegg mellom gang og kjøkken da en skrue ble skrudd ut. Montert av tidligere eier. Forsikringen til borettslaget tok det, og de reparerte skadene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Takstrapport - bygningsskade og dokument som bekrefter at det dekkes av forsikringsselskapet

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget fikset takrennen på utsiden av bygården nå i vår.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipene venter på renovering. Leiligheten min er ikke berørt av dette, da den ikke har tilgang til pipene.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en bygård fra 1890, og har noe skjeve gulv og noen sprekker i muren.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vedlikehold av terrassen i bakgråden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dugnad i borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Borettslaget har i utgangspunktet naturlig avtrekk, men i løpet av årene har flere enheter gjort endringer selv som påvirker hvor godt det fungerer tidvis. Styret ser på løsninger.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vifte på badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Knut Ivar Engebretsen i Oslo Elektro, 2020.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget hadde rotter i kjelleren i vår. Styret fikk inn skadedyrkontroll, som nå har fjernet problemet, tettet muren i kjelleren, og sjekker jevnlig.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.09.2026

Signert av *Ragnhild Ås Harbo*

Initialer selger:
R Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Rathkes gate 11 A, 0558 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 279

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26334 **Eiendomsverdi ref nr:** JZ4173

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

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

Våtrommet er opplyst oppgradert i ca. 2016.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3.etasje:

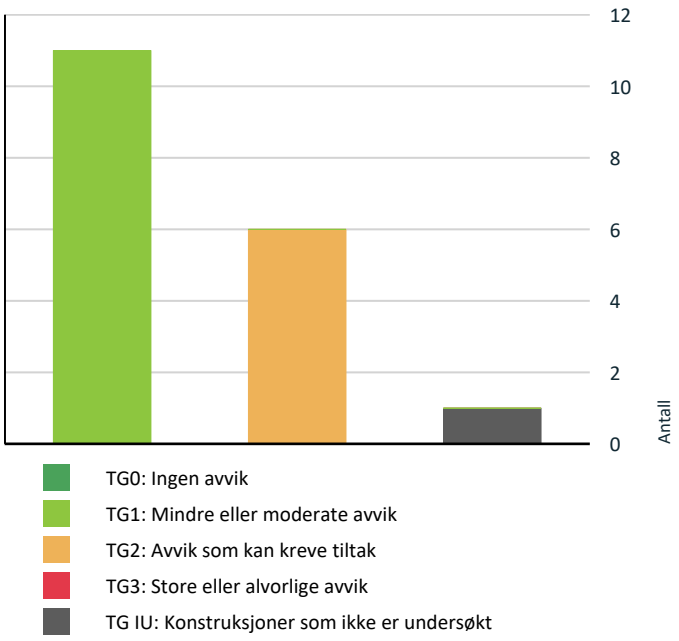
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994. .

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

* Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

Tilstandsrapport

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelkelag
Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
Saltak konstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med teglstein (ikke besiktiget).
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Bygningen stod ferdig i 1898, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Heltregulv.

Øvrige rom:
Parkett og laminat.

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

_____

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppgradert i ca. 2016.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under

Tilstandsrapport

de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Det er i dette tilfellet fremlagt dokumentasjon for arbeidet.
Arbeidet ble utført av "Godt Bygg".

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

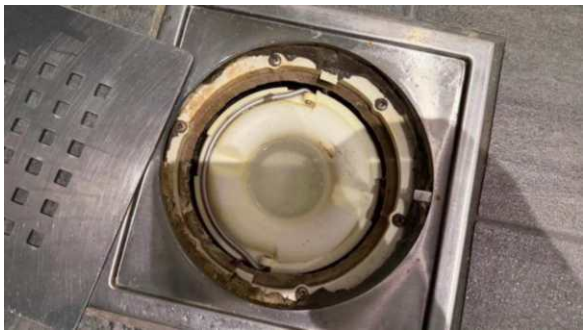
3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Tilstandsrapport

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

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjespalte under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og fast innredning (soner som ikke er egnet for hullborring).

—

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.
Ingen unormale verdier ble registrert.
Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og kombi kjøl frys.

—

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

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

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige (synlige) vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• 1) Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• 1)
Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).
___

2)
Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.
I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon i avløpsanlegget. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak når det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt. På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det likevel påregnes behov for utskifting eller rehabilitering på sikt. Avløpsledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, redusert avrenning eller andre symptomer på svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

___

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

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Vurdering av sikringsskap er ikke foretatt, da eier ikke hadde nøkkel på befaringstidspunktet.
Som følge av dette kan eventuelle avvik i skapet ikke kunne bli avdekket.

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

____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

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

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

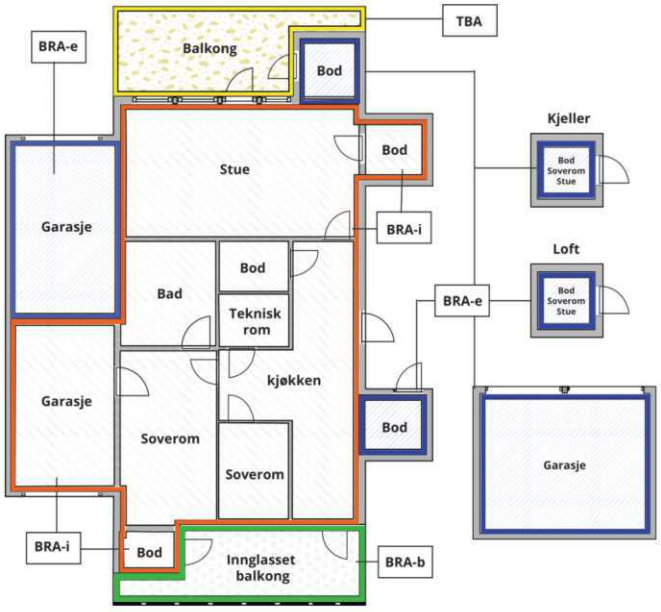
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	30			30	
SUM	**30**				
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

———

Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Bodene er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.

Kjeller:
Kjellerbod 1) har et gulvareal som er målt til ca 3,6 m².
Kjellerbod 1) har et gulvareal som er målt til ca 3.5 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Februar 2019: Malt vegger og tak på stue, soverom og gang. Utført av meg og venner.
Februar 2019: Gulv lagt på soverom, med hjelp av onkel
Februar/mars 2019: Gulv byttet ut i gang, etter lekkasje fra et rør i gangen. Utført på oppdrag av forsikringsselskap.
Juni 2021: Lister på stue malt av meg
August 2024: Vinduskarmer på stue malt av meg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ragnhild Ås Harbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	279		0	340.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rathkes gate 11 A

Hjemmelshaver
Rathkesgate 11 Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/RATHKESGATE 11 BORETTSLAG	965951482	H0302		Harbo Ragnhild Ås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

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

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelkelag
Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
Saltak konstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med teglstein (ikke besiktiget).
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

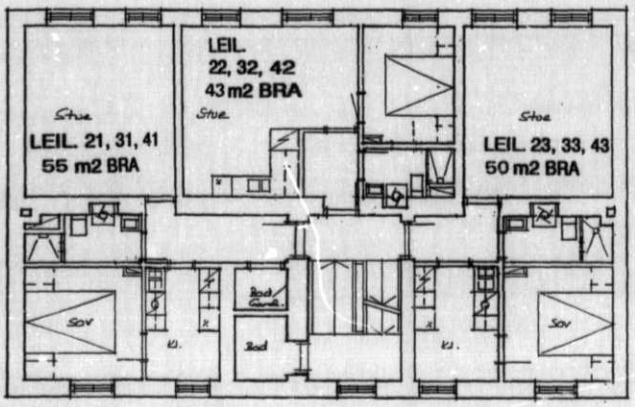
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

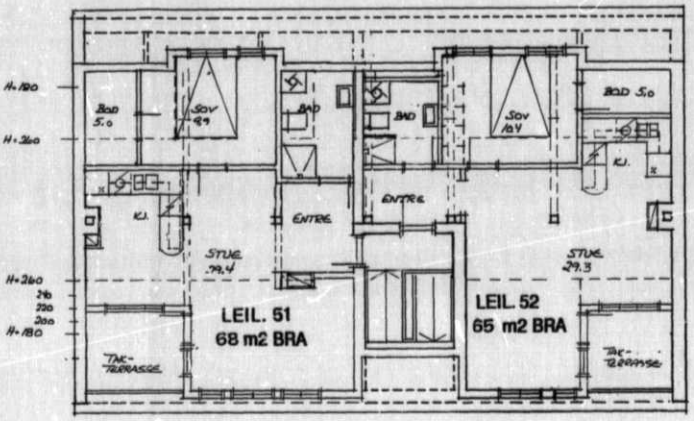
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

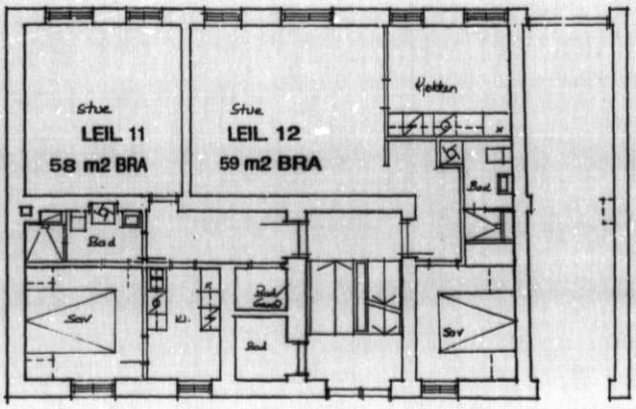
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører



NY PLAN 2.-4. ETASJE



NY PLAN LOFT



NY PLAN 1. ETASJE

TEGNINGEN ER NEDFOTOKOPIERT-24X

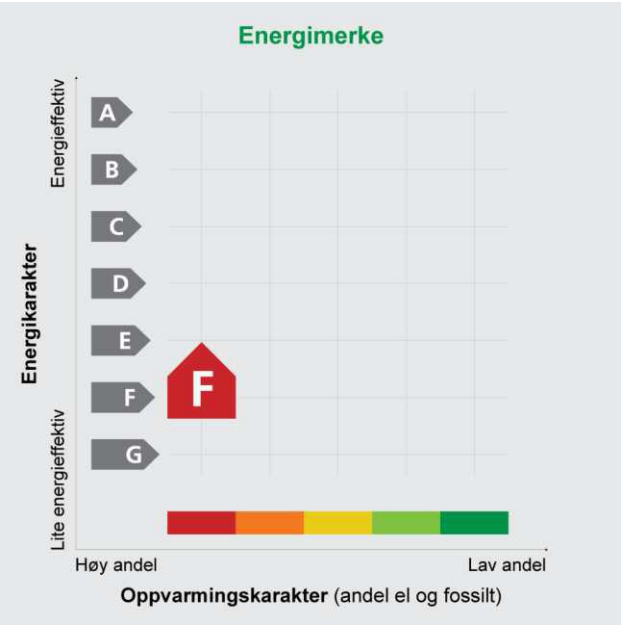
7

Korr C:	Div. mindre plan- og konstruksjonsendringer.	23.1.95 Egil
Korr B:	Div. mindre justeringer vs trapp mm.	11.7.94 Egil
Korr A:	Justert bad 2.-4. etg mm.	2.11.93 Egil

Byggherre:	**Borettslaget Rathkesgate 11**	
Prosjekt:	**Rehabilitering Rathkesgate 11, Oslo**	
Tegning:	Nye planer 1.-4. etasje og loft	Tegn. nr.:
Målestokk:	1:100	**5c**
Dato:	26.5.93	
Arkitekt:	*Sivilarkitekt Egil Jacobsen* *Avstikkeren 8a, 1800 Askim (tlf 69884133)*	

ENERGIATTEST

Adresse	Rathkes gate 11 A
Postnr	0558
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	279
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80573472
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-952685
Dato	26.11.2018



Innmeldt av	Johan Bondemark

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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 byggeforskriftene 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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rathkes gate 11 A
Postnr/Sted: 0558 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.11.2018 15:57:17
Energimerkenummer: A2018-952685
Ansvarlig for energiattesten: Rathkesg 11 Borettslag
Energimerking er utført av: Johan Bondemark

Gnr: 228
Bnr: 279
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80573472

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

AKSEPT EIENDOMSMEGLING AS
V/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 Oslo

Deres ref.: 92260469
Vår ref.: 392-1-07/9953
Dato: 01.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Rathkes Gate 11 Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Rathkes Gate 11 Borettslag**
Organisasjonsnummer:	965951482
Gårds- og bruksnummer:	228 / 279
Seksjons-/andelsnummer:	07
Adresse:	Rathkes gate 11A, 0558 OSLO
Eier/medeier:	Harbo, Ragnhild Ås

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 909.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 909.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 173 369**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 8 603

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.81.96278
Rest lånebeløp:	3 516 517.00
Innfrielsedato:	30.01.2049
Rente type:	5.74%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget
Styregodkjenning:	Ja
Utleie:	Utleie krever styregodkjenning, se vedtekter.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 90229922
Dyrehold:	Se borettslagets vedtekter
Parkering:	Nei
Internett/TV:	Kollektiv avtale på TV og bredbånd med Telia.
Sikringsordning:	Borettslaget har ikke sikringsordning
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret
Nøkler:	Ta kontakt med styret
Skilt:	Ta kontakt med styret
Øvrig informasjon:	Fra protokoll GF 2024: Innhentes tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg. Det skal

	bestilles nytt låseanlegg m. nøkler. Skorsteiner og ildsteder er avsperret frem til skorsteiner utbedres.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)* :	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 01.09.2026:	kr. 3 909.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Ana Textor
Epost:	rathkesgate11@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10. Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 og vedtatt på generalforsamlingen 30.05.06.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Rahkesgate 11. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, pålydende kr 100.-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Misligheld

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse (utkastelse)

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styreleder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET RATHKESGT. 11
(17. august 1998)

1. I gårdsrom, trappeoppgang og felles kjellerrom skal det ikke oppbevares uvedkommende gjenstander som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler, sportsgjenstander henvises til sykkelboden. Alt avfall sorteres, det vil si husholdningsavfall og papir hver for seg. Avfall skal aldri plasseres utenfor søppeldunken (kun i spesialmerkede sekker).
Etter kl. 22.00 må ingen gatedører stå ulåst.
Banking, lufting av klær, tepper og sengetøy må kun foretas på gårdsplass.
Tilhold i kjelleren, trapper og inngangsparti er forbudt. Fotballsparking, ballslaing o.l. må ikke foregå på eiendommen. Leieboerne plikter å verne om plener og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt. Fellesgrillen i sykkelboden må også rengjøres etter bruk.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt
Trappeoppgangen skal vaskes minst en gang i uken. Vaskingen går på omgang.

2. Dyrehold er tillatt, men kun ett dyr pr. husstand. Regelen får ikke tilbakevirkende kraft. Hunder må ikke luftes på gårdsplassen, på plener, veier eller fortau innenfor boligområdet. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de er til sjenanse

3. Utgangsdøren skal alltid være lukket, og kjellerdøren låst. Lyset i kjelleren skal også være slukket.

4. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Knuste vindusruter i sykkelboden må omgående erstattes med nye.
Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

5. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke flyttebyrå, er leieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

6. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater, bemale vinduer eller vegger, sette opp skilt, montere automater, flaggstenger, fuglebrett, antenner, etc. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

7. Mellom kl. 23.00 og 07 skal det være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal det gis nabovarsel.

8. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som, vannkloscll, fellesantenne og brannvarslingsanlegget, e.l.

NB! Leieboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Man er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av ens husstand, framleietaker eller andre personer som man har gitt adgang til leiligheten (husleielovens §§20, 22), erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 og vedtatt på generalforsamlingen 30.05.06.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Rahkesgate 11. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, pålydende kr 100.-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Misligheld

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse (utkastelse)

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styreleder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET RATHKESGT. 11
(17. august 1998)

1. I gårdsrom, trappeoppgang og felles kjellerrom skal det ikke oppbevares uvedkommende gjenstander som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler, sportsgjenstander henvises til sykkelboden. Alt avfall sorteres, det vil si husholdningsavfall og papir hver for seg. Avfall skal aldri plasseres utenfor søppeldunken (kun i spesialmerkede sekker).
Etter kl. 22.00 må ingen gatedører stå ulåst.
Banking, lufting av klær, tepper og sengetøy må kun foretas på gårdsplass.
Tilhold i kjelleren, trapper og inngangsparti er forbudt. Fotballsparking, ballslaing o.l. må ikke foregå på eiendommen. Leieboerne plikter å verne om plener og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt. Fellesgrillen i sykkelboden må også rengjøres etter bruk.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt
Trappeoppgangen skal vaskes minst en gang i uken. Vaskingen går på omgang.

2. Dyrehold er tillatt, men kun ett dyr pr. husstand. Regelen får ikke tilbakevirkende kraft. Hunder må ikke luftes på gårdsplassen, på plener, veier eller fortau innenfor boligområdet. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de er til sjenanse

3. Utgangsdøren skal alltid være lukket, og kjellerdøren låst. Lyset i kjelleren skal også være slukket.

4. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Knuste vindusruter i sykkelboden må omgående erstattes med nye.
Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

5. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke flyttebyrå, er leieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

6. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater, bemale vinduer eller vegger, sette opp skilt, montere automater, flaggstenger, fuglebrett, antenner, etc. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

7. Mellom kl. 23.00 og 07 skal det være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal det gis nabovarsel.

8. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som, vannkloscll, fellesantenne og brannvarslingsanlegget, e.l.

NB! Leieboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Man er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av ens husstand, framleietaker eller andre personer som man har gitt adgang til leiligheten (husleielovens §§20, 22), erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

19 May 2026

17:30

RATHKES GATE 11 BORETTSLAG

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinær generalforsamling i Rathkes Gate 11 Borettslag

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 19.05.2026
Tidspunkt: 17:30
Sted: Rathkes gate 11, bakgården

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Ana Textor som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Nicole Siri Carruthers Ingemann som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 35 000 NOK for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Ana Textor	På valg: 2026
Styremedlem	Lasse Thomassen	På valg: 2026
Styremedlem	Nicole Siri Carruthers Ingemann	På valg: 2026
Varamedlem	Dag Myrmo Hellum	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Ana Textor stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Lasse Thomassen stiller til valg som styremedlem for ett år.
Nicole Siri Carruthers Ingemann stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges 1 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Dag Myrmo Hellum stiller til valg som varamedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Saksoverskrift (TILPASSES ETTER INNMELDT SAK)

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Enabling functional fireplaces for the units with a fireplace

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Discuss the renovation of the pipes for the units with fireplaces and present the current offer.

Styrets innstilling:
Borettslaget takes a loan to upgrade the pipes, as pipes are part of the building.

Styrets forslag til vedtak:

7.2. Saksoverskrift

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ventilation in units

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Discuss upgrading of the ventilation in units and that it can be done in bulk by the same company as the chimneys but on personal expense.

Styrets innstilling:
Owners take expense for the ventilation upgrade as each ventilation is tied to each unit.

Styrets forslag til vedtak:

7.3. Saksoverskrift

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
General updates

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Update owners on the rat status in the cellar, fixing the gutter and new internet contract.

Styrets innstilling:
Any matters that were not mentioned but need to be discussed?

Styrets forslag til vedtak:

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT
2025

Rathkes Gate 11 Borettslag



Org. 965951482

År: 2025

1. Innledning

Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Rathkes Gate 11 Borettslag for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Rathkes Gate 11 Borettslag
Organisasjonsnummer: 965951482

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer: 228 / 279

Fakturaadresse

E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Rathkes Gate 11 Borettslag
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Ana Textor
Styremedlem	Lasse Thomassen
Styremedlem	Nicole Siri Carruthers Ingemann

Varamedlem Dag Myrmo Hellum

4. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Jeanine Tysland.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 90229922.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 887 768. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 1 137 654. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Reparasjon og vedlikehold
- Eksterne tjenester

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat
Driftsresultatet for 2025 er kr -249 886.

8. Budsjett 2026

Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Rathkes Gate 11 Borettslag budsjetterer med samlede inntekter på kr 959 232. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 658 553. Det betyr at Rathkes Gate 11 Borettslag planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

9. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Rathkes Gate 11 Borettslag

Rathkesgate 11 Borettslag

2025

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Årsregnskap for Rathkesgate 11 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		893 544	850 932	893 477	965 009
Andre inntekter		-5 776	0	-6 076	-5 777
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**887 768**	**850 932**	**887 401**	**959 232**
Lønn og personalkostnader	2	85 201	73 791	73 790	85 201
Kabel-TV/Bredbånd		109 204	102 821	107 000	100 302
Kommunale avgifter		99 194	91 410	104 000	101 000
Strøm og nettleie		47 872	56 627	51 500	52 700
Andre driftskostnader	3	2 285	5 599	8 000	2 300
Reparasjon og vedlikehold	3	517 103	129 472	40 000	30 000
Eksterne tjenester	3	107 092	97 006	94 100	98 000
Serviceavtaler	3	48 326	43 355	35 100	50 100
Forsikringer		105 859	93 020	101 300	118 600
Andre kostnader	3	15 519	13 136	16 700	20 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 137 654**	**706 236**	**631 490**	**658 553**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-249 886**	**144 696**	**255 911**	**300 680**
DRIFTSRESULTAT:		**-249 886**	**144 696**	**255 911**	**300 680**
Finansinntekter		16 483	9 134	0	0
Finanskostnader		211 715	199 809	182 009	201 400
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-195 232**	**-190 675**	**-182 009**	**-201 400**
ÅRSRESULTAT		**-445 119**	**-45 979**	**73 902**	**99 280**
Resultat		**-445 119**	**-45 979**	**73 902**	**99 280**
Overført til udekket tap		**0**	**-45 979**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-445 119**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-445 119**	**-45 979**	**0**	**0**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Balanse

Rathkesgate 11 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	9 609 122	9 609 122
Sum varige driftsmidler		**9 609 122**	**9 609 122**
Sum anleggsmidler		**9 609 122**	**9 609 122**
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 874	38 910
Sum fordringer		**38 909**	**38 910**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	149 906	677 545
SUM OMLØPSMIDLER		**188 815**	**716 455**
SUM EIENDELER		**9 797 937**	**10 325 577**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		440 712	0
Aksjekapital		0	440 712
Sum innskutt egenkapital		**440 712**	**440 712**
Annen egenkapital		2 460 890	2 906 009
Sum opptjent egenkapital		**2 460 890**	**2 906 009**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**2 901 602**	**3 346 721**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 568 521	3 638 881
Borettsinnskud		3 315 000	3 315 000
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**6 883 521**	**6 953 881**
Leverandørgjeld		1 265	245
Skyldige offentlige avgifter		2 894	2 887
Annen kortsiktig gjeld		8 655	21 843
Sum kortsiktig gjeld		**12 814**	**24 975**
SUM GJELD		**6 896 335**	**6 978 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 797 937**	**10 325 577**

OSLO, /
Rathkesgate 11 Borettslag

Ana Textor	Lasse Thomassen	Nicole Siri Carruthers Ingemann
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Disponible midler

Rathkesgate 11 Borettslag

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**691 480**	**4 939**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-445 119	-45 979
Endring langsiktige lån	-70 360	732 520
B. Årets endring i disponible midler	**-515 479**	**686 541**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**176 001**	**691 480**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	38 909	38 910
Kontanter og Bank	149 906	677 545
Omløpsmidler	**188 815**	**716 455**
Kortsiktig gjeld	-12 814	-24 975
Disponible midler	**176 001**	**691 480**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0,1

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	893 544
Andre inntekter – Kreditert strømavrening 2024	-5 776
Sum driftsinntekter	**887 768**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	36 000	36 000
Styrehonorar	35 000	25 000
Feriepenger	3 672	3 672
Arbeidsgiveravgift	10 529	9 119
Sum lønnskostnader	**85 201**	**73 791**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	2 285
Sum andre driftskostnader	**2 285**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	10 443
Brannvarsling og skallsikring annet	494 660
Egenandel forsikring	12 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**517 103**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	17 411
Andre konsulenthonorarer	18 061
Forretningsførsel og regnskap	63 120
Tredjepartsopplysninger	4 250
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**107 092**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	39 854
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 472
Sum serviceavtaler	**48 326**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 017
Bank- og kortgebyrer	3 037
Annen kostnad	4 889
Øreavrunding	6
Tap på fordringer	70
Sum andre kostnader	**15 519**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	TV anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 561 700	47 422	9 609 122
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**9 561 700**	**47 422**	**9 609 122**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	**0**	**0**	**0**
Balanseført verdi 31.12.	**9 561 700**	**47 422**	**9 609 122**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Bygningene er ikke avskrevet. Borettslaget eier tomten og det er bokført til kr 0. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Tomteverdien er inkludert i bokført verdi. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	39 674
Plasseringskonto	106 329
Skattetrekkskonto	3 903
Saldo per 31.12.	**149 906**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 3 903,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 3 903,-.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Andelskapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	440 712	0	2 951 988	-45 979	**3 346 721**
Endringer	-440 712	440 712	0	0	**0**
Årsresultat	0	0	-445 119	0	**-445 119**
Saldo 31.12	**0**	**440 712**	**2 460 890**	**0**	**2 901 602**

Aksjekapital på kr. 440 712,- består av 15 andeler pålydende kr. 29 380,-

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Lån 9820.81.96278	
Opprinnelig lånesum	3 691 769
Restlån per 01.01.	3 638 881
Nedbetalt i år	70 360
Restsaldo per 31.12.	**3 568 521**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2049
Renter: 5,5%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 3 568 521,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 126 182,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 313 500
Borettsinnskudd ikke tinglyst	1 500
Pantelån	3 568 521
Totalt	**6 883 521**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	9 609 122
Tomt	0
Totalt	**9 609 122**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Rathkesgate 11 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rathkesgate 11 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: 686LC-Y9151-A70JH-P7P5F-0KIM4-BPBIA

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 686LC-Y9151-A70JH-P7P5F-0KIM4-BPBIA

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-13 12:07:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 686LC-Y9151-A70JH-P7P5F-0KIM4-BPBIA

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026
i Rathkes Gate 11 Borettslag org.nr. 965951482

Møtedato:	Tirsdag, 19. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Rathkes gate 11
Møtet ble åpnet av:	Ana Textor

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ana Textor foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ana Textor foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ana Textor foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
10 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 10 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 35 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Ana Textor	På valg: 2026
Styremedlem	Lasse Thomassen	På valg: 2026
Styremedlem	Nicole Siri Carruthers Ingemann	På valg: 2026
Varamedlem	Dag Myrmo Hellum	På valg: 2026

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til vervet som styreleder stilte Ana Textor. Ana Textor ble valgt til styreleder for 1 år, enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Lasse Thomassen, Nicole Siri Carruthers Ingemann, og Katharina Sommerfelt
Katharina Sommerfelt ble valgt til styremedlem for 1 år, enstemmig.
Nicole Siri Carruthers Ingemann ble valgt til styremedlem for 1 år, enstemmig.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Dag Myrmo Hellum
Dag Myrmo Hellum ble valgt til varamedlem for 1 år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ana Textor	På valg: 2027
Styremedlem:	Nicole Siri Carruthers	På valg: 2027
Styremedlem:	Katharina Sommerfelt	På valg: 2027
Varamedlem:	Dag Myrmo Hellum	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Saksoverskrift

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Enabling functional fireplaces for the units with a fireplace

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Discuss the renovation of the pipes for the units with fireplaces and present the current offer.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Borettslaget takes a loan to upgrade the pipes, as pipes are part of the building.

Styrets forslag til vedtak:
Renovation would cost around 200 000 NOK. During the meeting it was discussed that we shouldn't take a loan but rather check if we can transfer the costs to 2027 budget. Decision could not be made at this point, styret will look more into the budget and feasibility and inform the owners about it before the new voting. New voting will be in September either by extraordinary GF or online voting.

Vedtak: Decision postponed to September.

7.2 Saksoverskrift

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ventilation in units

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Discuss upgrading of the ventilation in units and that it can be done in bulk by the same company as the chimneys but on personal expense.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Owners take expense for the ventilation upgrade as each ventilation is tied to each unit.

Styrets forslag til vedtak:
An agreement could not be reached during the meeting. It was discussed that some units had some work done on the recommendation of the previous styre but no documentation has been presented. In addition, it was mentioned that some ventilation repairs might need the connection to the chimneys. This will be further investigated by styret before proposing the new solution. New voting will be in September either by extraordinary GF or online voting.

Vedtak: Decision postponed to September.

7.3 Saksoverskrift

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
General information. Owners were updated on the rat status in the cellar, fixing the gutter and new internet contract.

Møtet ble avsluttet klokken 19:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Ana Textor
Navn: Ana Textor

Protokollvitne:

Ana Textor
Navn: Ana Textor

B.D.J.-No. 330.97.
4 Bilag.
Anmeldelse
2 Tegninger
Skitser

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 1821/97

1859/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 11 Rathsgade.

Indleveret 11te Juni 1897. Attesteret 31te Mai 1898

Reguleings-sj

d. s.

Christiania den 12te Juni 1897.

REGULERINGSKONTOREN CHRISTIANIA 270/97

Sendt til bemærkning.

d. u. s. For Reguleingschefen
Bjalmar Folk

MAXIMILIANSCHEFFER 344/97

Sendt til bemærkning.

d. u. s. Bjalmar Folk

Ovenstaaende Grundbudkommission
Christiania, den 14de Juni 1897.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rathkes gate 11, Brl v/Markegård
C/O Slalåmveien 57

1350 LOMMEDALEN

Bøhm-Pedersen, J.
Ørakerveien 5

0284 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930027527	95/51130

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Goro Rusten	15. august 1995

Arbeidssted : 228/0279 Rathkes gate 11, Bakbygning
Byggherre : Rathkes gate 11, Brl v/Markegård, C/O Slalåmveien 57, 1350 LOMMEDALEN
Arbeidets art: BAKBYGNING, REHAB.MM. BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Goro Rusten
Avd.ing. I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rathkes gate brl.
C/O Slalåmveien 57

1350 LOMMEDALEN

Bøhm-Pedersen, J.
Ørakerveien 5

0284 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930024454	95/39067

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Goro Rusten	20. juni 1995

Arbeidssted : 228/0279 Rathkes gate 11, Fortygning
Byggherre : Rathkes gate brl., C/O Slalåmveien 57, 1350 LOMMEDALEN
Arbeidets art: REHABILITERING OG INNREDNING AV LOFT.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

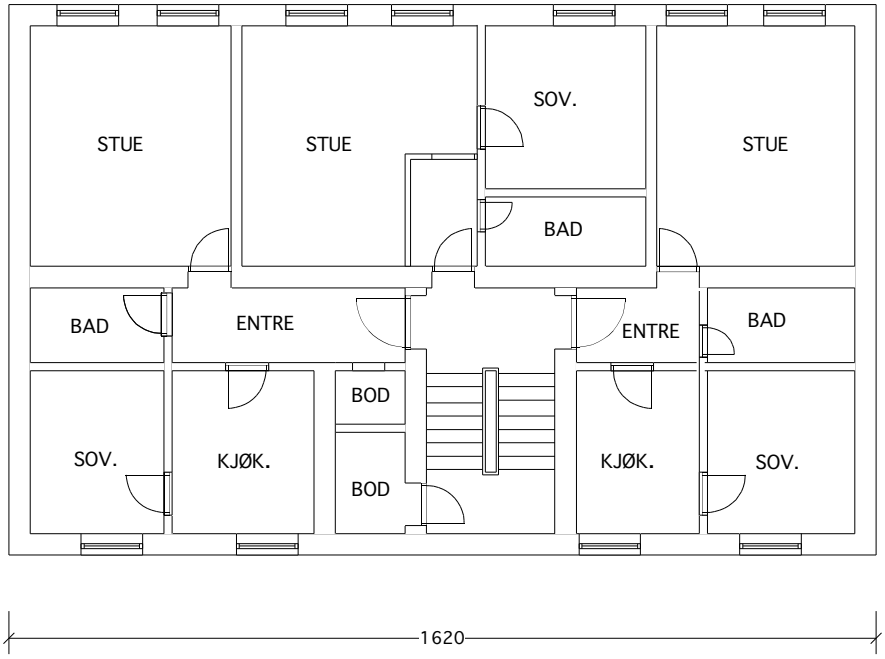
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

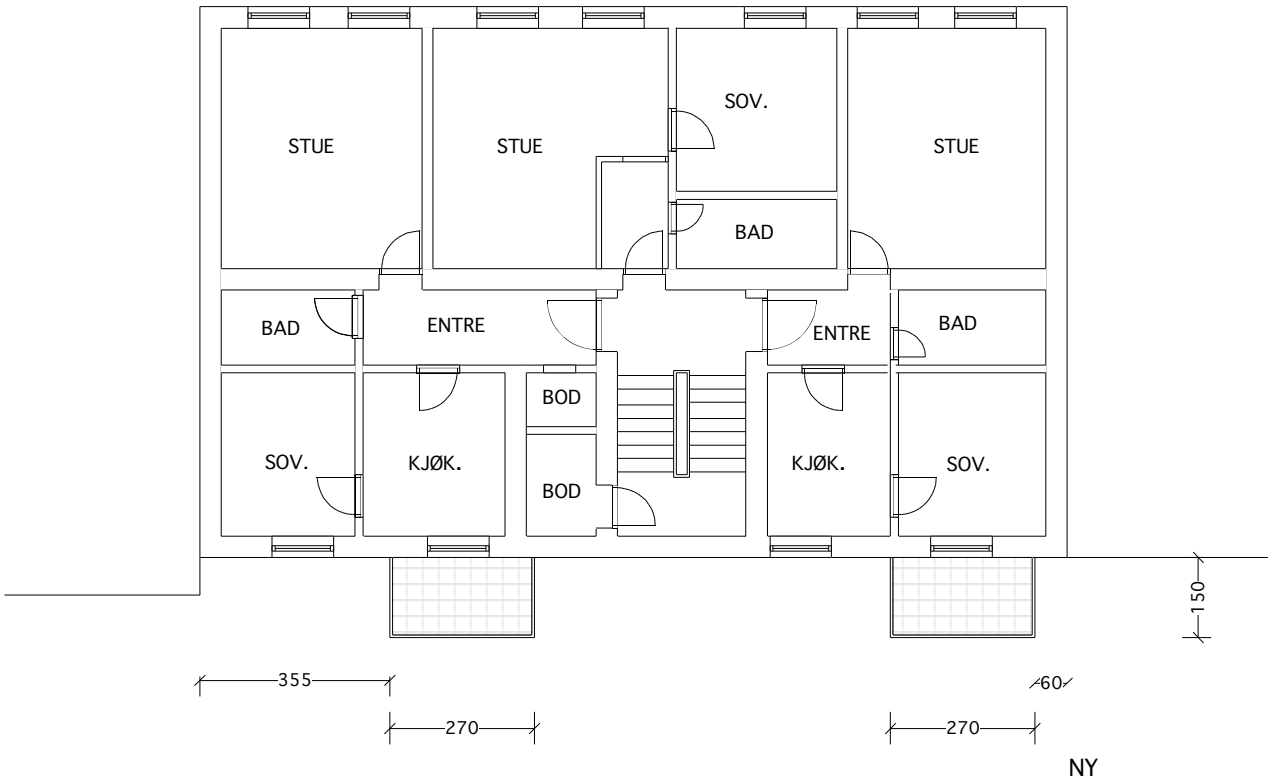
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

GR
Goro Rusten
Avd.ing. I



EKSISTERENDE



NY

RATHKES GATE 11 - 228/279 - OPPFØRING AV BALKONGER
TYPISK PLAN 2.-4. ETG - M. 1:100 - 11.01.2012 - TNR 15

ØSTLANDSKE BALKONG OG FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg Terrasse 9 - 0351 OSLO - 22 69 06 00 - post@nybalkong.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201312933-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Iselin Hewitt

Dato: 03.11.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass:	RATHKES GATE 11	Eiendom:	228/279/0/0
Tiltakshaver:	Rathkesgate 11 Borettslag	Adresse:	Ratkes gate 11, 0558 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RATHKES GATE 11

Det vises til søknad om ferdigattest av 10. oktober 2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201312933			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		10.09.2013	1/15
Plan		11.01.2012	1/16
Eksisterende og ny fasade	12	21.03.2012	4/2

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2014 av:

Iselin Hewitt - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Rathkesgate 11 Borettslag, Ratkes gate 11, 0558 OSLO, karin_sovde@hotmail.com

Rathkesgate 11 Borettslag

2025

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Årsregnskap for Rathkesgate 11 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		893 544	850 932	893 477	965 009
Andre inntekter		-5 776	0	-6 076	-5 777
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**887 768**	**850 932**	**887 401**	**959 232**
Lønn og personalkostnader	2	85 201	73 791	73 790	85 201
Kabel-TV/Bredbånd		109 204	102 821	107 000	100 302
Kommunale avgifter		99 194	91 410	104 000	101 000
Strøm og nettleie		47 872	56 627	51 500	52 700
Andre driftskostnader	3	2 285	5 599	8 000	2 300
Reparasjon og vedlikehold	3	517 103	129 472	40 000	30 000
Eksterne tjenester	3	107 092	97 006	94 100	98 000
Serviceavtaler	3	48 326	43 355	35 100	50 100
Forsikringer		105 859	93 020	101 300	118 600
Andre kostnader	3	15 519	13 136	16 700	20 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 137 654**	**706 236**	**631 490**	**658 553**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-249 886**	**144 696**	**255 911**	**300 680**
DRIFTSRESULTAT:		**-249 886**	**144 696**	**255 911**	**300 680**
Finansinntekter		16 483	9 134	0	0
Finanskostnader		211 715	199 809	182 009	201 400
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-195 232**	**-190 675**	**-182 009**	**-201 400**
ÅRSRESULTAT		**-445 119**	**-45 979**	**73 902**	**99 280**
Resultat		**-445 119**	**-45 979**	**73 902**	**99 280**
Overført til udekket tap		**0**	**-45 979**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-445 119**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-445 119**	**-45 979**	**0**	**0**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Balanse

Rathkesgate 11 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	9 609 122	9 609 122
Sum varige driftsmidler		**9 609 122**	**9 609 122**
Sum anleggsmidler		**9 609 122**	**9 609 122**
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 874	38 910
Sum fordringer		**38 909**	**38 910**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	149 906	677 545
SUM OMLØPSMIDLER		**188 815**	**716 455**
SUM EIENDELER		**9 797 937**	**10 325 577**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		440 712	0
Aksjekapital		0	440 712
Sum innskutt egenkapital		**440 712**	**440 712**
Annen egenkapital		2 460 890	2 906 009
Sum opptjent egenkapital		**2 460 890**	**2 906 009**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**2 901 602**	**3 346 721**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 568 521	3 638 881
Borettsinnskud		3 315 000	3 315 000
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**6 883 521**	**6 953 881**
Leverandørgjeld		1 265	245
Skyldige offentlige avgifter		2 894	2 887
Annen kortsiktig gjeld		8 655	21 843
Sum kortsiktig gjeld		**12 814**	**24 975**
SUM GJELD		**6 896 335**	**6 978 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 797 937**	**10 325 577**

OSLO, /
Rathkesgate 11 Borettslag

Ana Textor	Lasse Thomassen	Nicole Siri Carruthers Ingemann
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Disponible midler

Rathkesgate 11 Borettslag

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**691 480**	**4 939**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-445 119	-45 979
Endring langsiktige lån	-70 360	732 520
B. Årets endring i disponible midler	**-515 479**	**686 541**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**176 001**	**691 480**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	38 909	38 910
Kontanter og Bank	149 906	677 545
Omløpsmidler	**188 815**	**716 455**
Kortsiktig gjeld	-12 814	-24 975
Disponible midler	**176 001**	**691 480**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0,1

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	893 544
Andre inntekter – Kreditert strømavrening 2024	-5 776
Sum driftsinntekter	**887 768**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	36 000	36 000
Styrehonorar	35 000	25 000
Feriepenger	3 672	3 672
Arbeidsgiveravgift	10 529	9 119
Sum lønnskostnader	**85 201**	**73 791**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	2 285
Sum andre driftskostnader	**2 285**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	10 443
Brannvarsling og skallsikring annet	494 660
Egenandel forsikring	12 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**517 103**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	17 411
Andre konsulenthonorarer	18 061
Forretningsførsel og regnskap	63 120
Tredjepartsopplysninger	4 250
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**107 092**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	39 854
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 472
Sum serviceavtaler	**48 326**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 017
Bank- og kortgebyrer	3 037
Annen kostnad	4 889
Øreavrunding	6
Tap på fordringer	70
Sum andre kostnader	**15 519**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	TV anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 561 700	47 422	9 609 122
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**9 561 700**	**47 422**	**9 609 122**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	**0**	**0**	**0**
Balanseført verdi 31.12.	**9 561 700**	**47 422**	**9 609 122**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Bygningene er ikke avskrevet. Borettslaget eier tomten og det er bokført til kr 0. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Tomteverdien er inkludert i bokført verdi. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	39 674
Plasseringskonto	106 329
Skattetrekkskonto	3 903
Saldo per 31.12.	**149 906**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 3 903,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 3 903,-.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Andelskapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	440 712	0	2 951 988	-45 979	**3 346 721**
Endringer	-440 712	440 712	0	0	**0**
Årsresultat	0	0	-445 119	0	**-445 119**
Saldo 31.12	**0**	**440 712**	**2 460 890**	**0**	**2 901 602**

Aksjekapital på kr. 440 712,- består av 15 andeler pålydende kr. 29 380,-

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Lån 9820.81.96278	
Opprinnelig lånesum	3 691 769
Restlån per 01.01.	3 638 881
Nedbetalt i år	70 360
Restsaldo per 31.12.	**3 568 521**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2049
Renter: 5,5%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 3 568 521,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 126 182,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 313 500
Borettsinnskudd ikke tinglyst	1 500
Pantelån	3 568 521
Totalt	**6 883 521**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	9 609 122
Tomt	0
Totalt	**9 609 122**

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-05-11 20:35:39 UTC+00:00

Ana Textor

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-4900577

2026-05-12 10:19:29 UTC+00:00

Lasse Thomassen

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-772990

2026-05-13 03:58:50 UTC+00:00

Nicole Siri Carruthers Inge...

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2072197

Document ID: 4cafd747-ec21-4502-94b4-389af369a9bf

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538872
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 279.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 228, bnr. 279.

GNR. 228 BNR. 279

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1896.

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

345 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

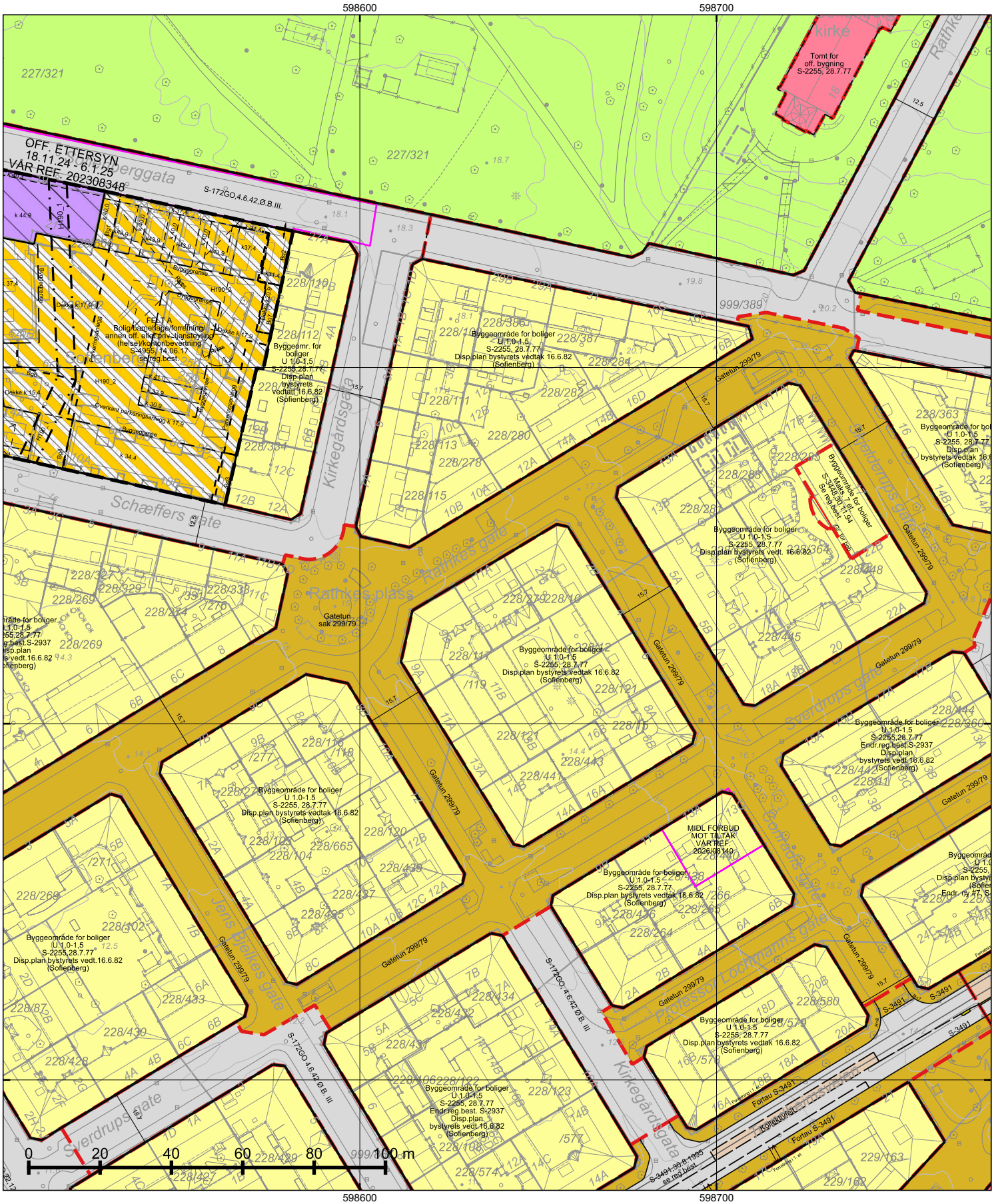
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

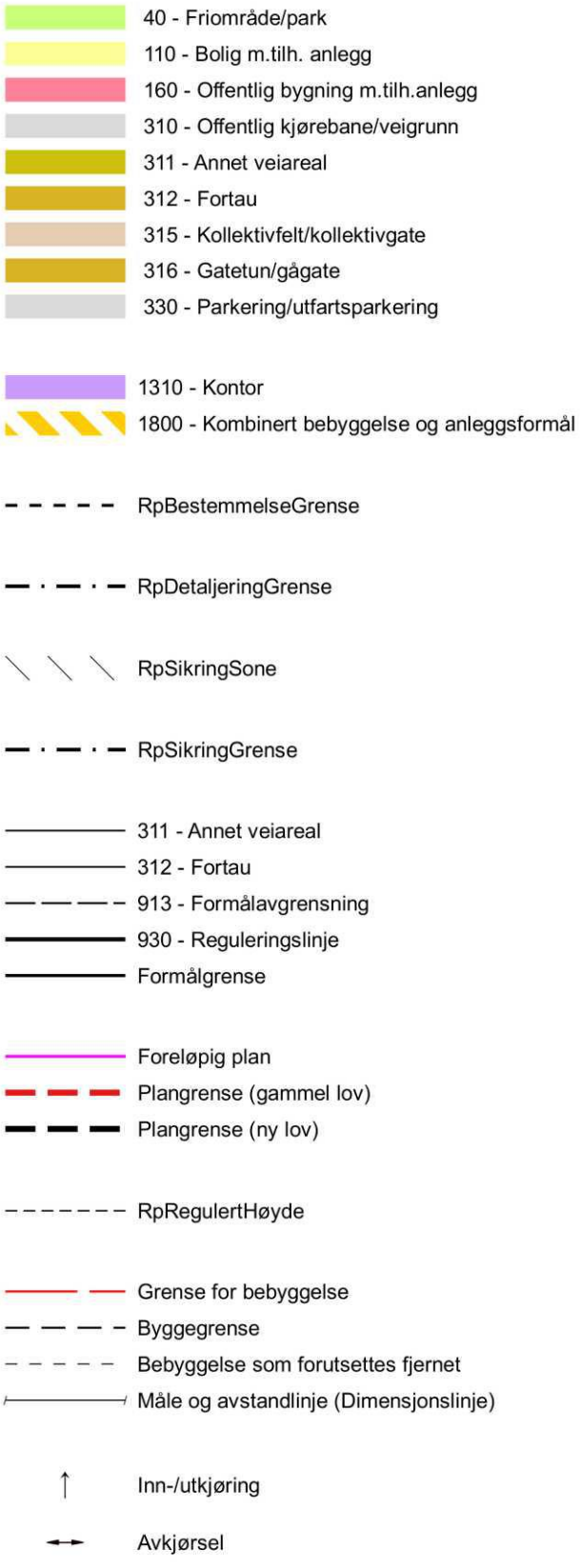
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

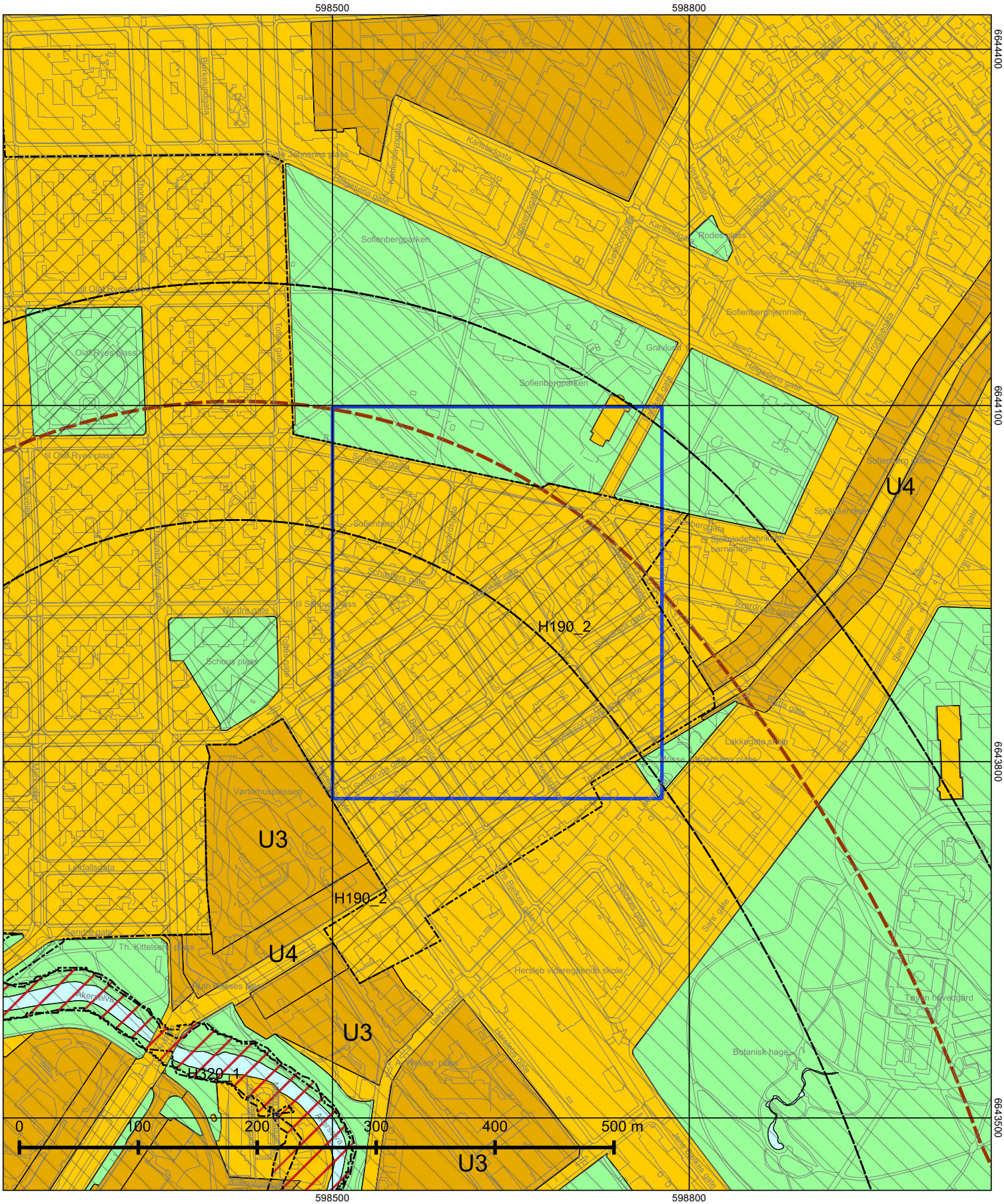
PlottID/Best.nr: 162345/ 86538872
Deres ref.:
Adresse: Rathkes gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/279

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162345/86538872
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Rathkes gate 11A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 2.3 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kirkegårdsgata 2 - 11955	2 min
Kirkegårdsgata 2 - 11956	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	5 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km

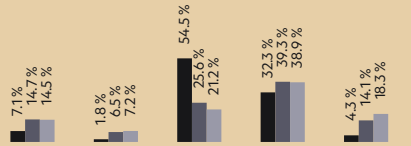
BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 å... 100 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	2 min
Joker Trondheimsveien	3 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

SPORT

Lakkegata skole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkke	4 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	5 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

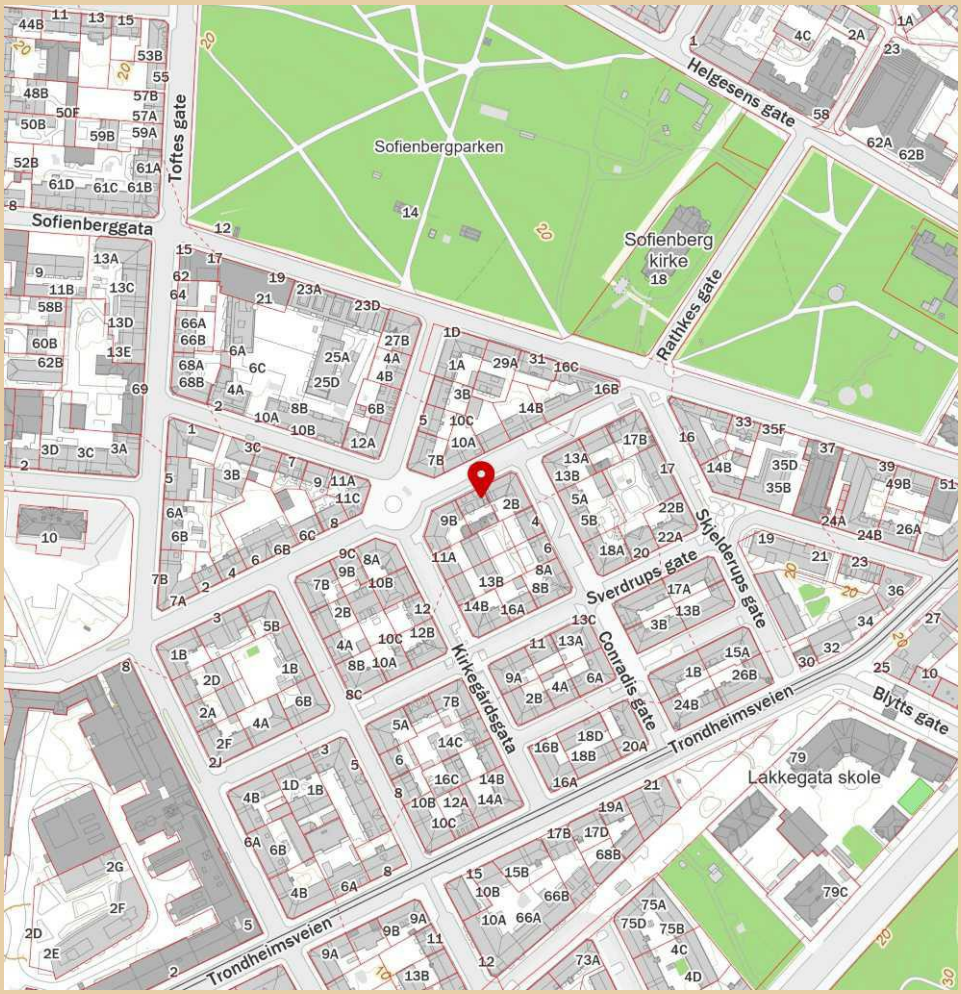
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rathkes gate 11A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 2.3 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	5 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 93 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	2 min
Joker Trondheimsveien	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	14 min
Boots apotek Grünerløkka	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Lakkegata skole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkke	4 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	5 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

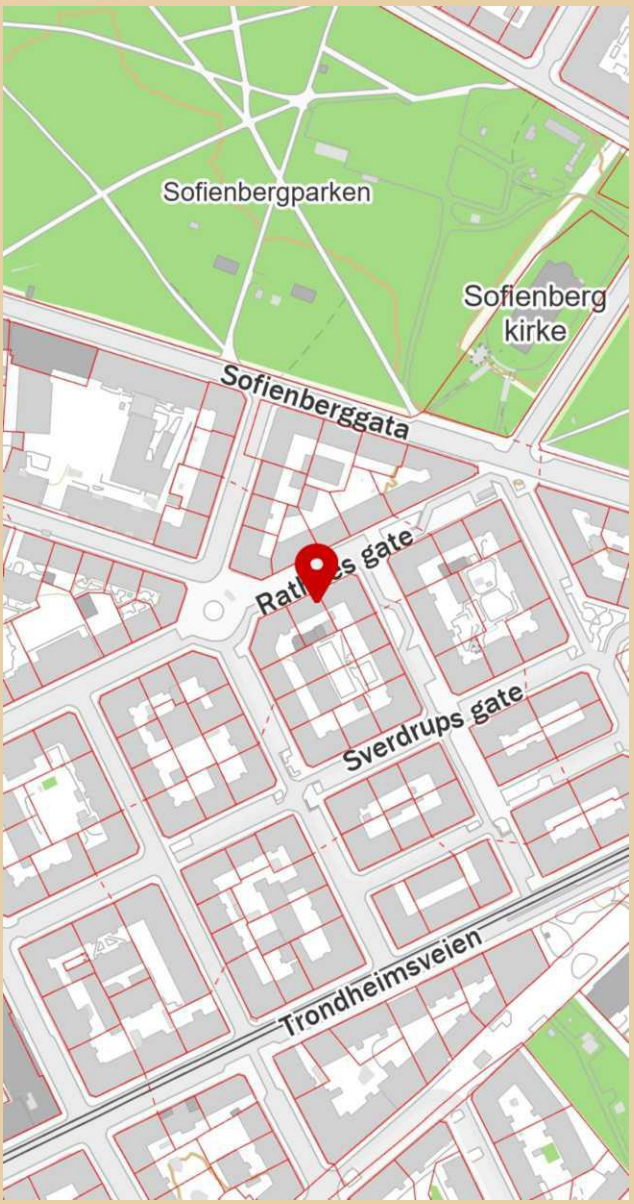
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Rathkes gate 11A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 2.3 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	5 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 93 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	2 min
Joker Trondheimsveien	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	14 min
Boots apotek Grünerløkka	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Lakkegata skole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkke	4 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	5 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

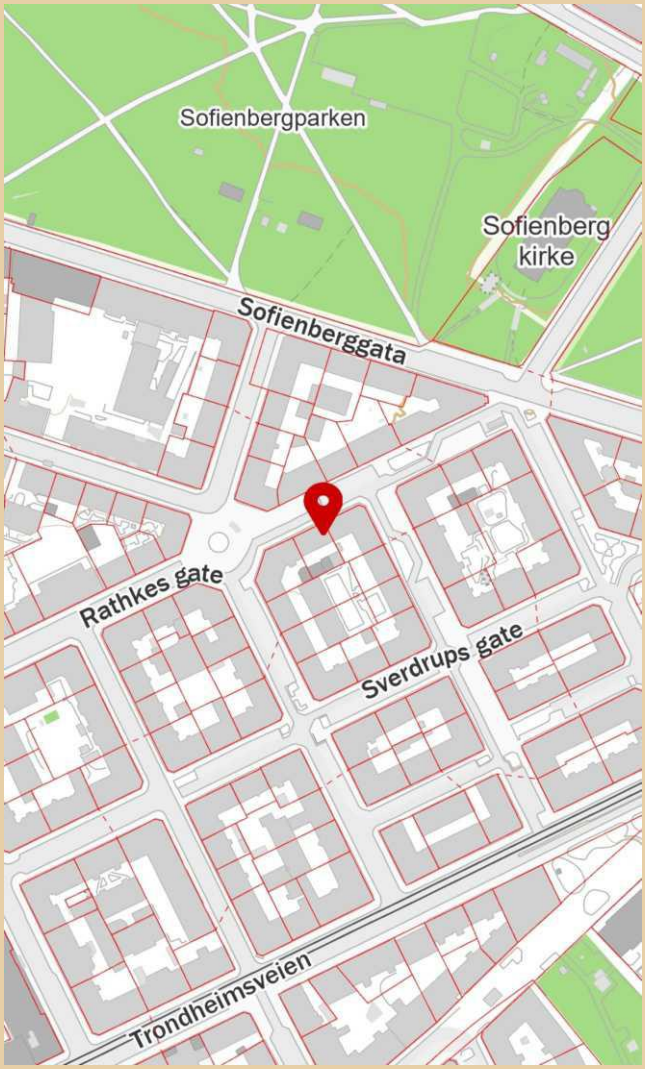
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rathkes gate 11 A, 0558 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 279, andelsnr. 7 i RATHKESGATE 11 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260469

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
