

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Rathkes gate 9 B
0558 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/277
Oslo kommune

Rapportdato: 07.10.2026
Befaringsdato: 23.09.2026
Referansenummer: 15086292

Areal

Leilighet
Bruksareal: 76 m² (BRA-i: 70 m²)

Totalt bruksareal: 76 m² (BRA-i: 70 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Jan Olav Morell-Nielsen



48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.09.2026
Referansenummer	15086292
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0227
Hjemmelshaver/selger	Emil Gukild/Linnea Solli Myhre
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Emil Gukild og Linnea Solli Myhre
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	07.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Rathkes gate 9 B
Postnummer/sted	0558 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/277
Seksjonsnr.	2
Borettslag / Sameie	Sameiet Rathkesgate 9
Tomt	Eiet tomt: 261 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1880		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet brostein, trær, busker og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1880. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås, elektronisk kodelås, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i entré og badrom.

Boligen inneholder

2. etasje: entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Adkomst til balkong fra soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2/3 etasje		1		1	
		Ekstern bod			
2 etasje	70			70	3
	Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	70	6		76	3
Total bruksareal: 76 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted i leiligheten. Entré ca 2,42 m. Soverom ca 2,54 m. Baderom ca 2,61 m.

Balkong er oppmålt til 3 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i trappeoppgang mellom 2 og 3 etasje.
Ekstern bod er oppmålt til 1 m2 (BRA-E).

Leiligheten disponerer en kjellerbod.
Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 21.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2020 og 2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur (hånddusj og regndusj), og glassvegg. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i kasse oppunder tak. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflater himling - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
	TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 58,0 prosent, ved 19,8 celsius med duggpunkt på 11,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	TG 2	Overflater vegger Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsjonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige. Fallforhold rundt sluk Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring. Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ventilasjon Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Sanitærutstyr og innredning Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Høyre servant er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra 2014. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mekanisk vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber og typer rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Glassplate montert bak platetopp. Varmtvannsbereder plassert i servantskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med kobber og rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap og i servantskap på kjøkken. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten har to varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder til vann i kjøkken på 5L (fra 2014) er plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder til vann i baderom på 187L (fra 2017) er plassert i kasse oppunder himling på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat, og fliser med gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Innerdører med glassfelt mellom stue og soverom. Naturlig ventilasjon via vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Ingen ildsted.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 2 etasje
-  TG 1 2 etasje
- I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.
I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås, elektronisk kodelås, brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2019). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2022).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 3 m2. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent når det elektriske anlegget er fra.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i badet. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Ja. Eier informerer om at det har vært problemer med varmegang i det elektriske anlegget (dimmer til lys på bad). Forholdet har blitt utbedret av fagkyndige.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

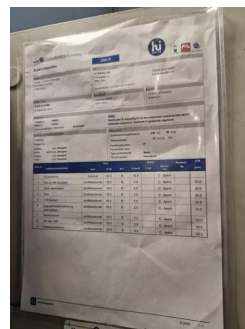
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæring. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brann sikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

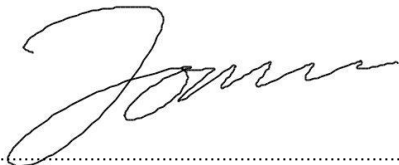
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Rathkes gate 9 B, 0558 OSLO

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rathkes gate 9 B

Postadresse

Rathkes gate 9 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden. Linnéa kjøpte 2020. Jeg flyttet inn og kjøpte meg inn i 2021.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Gukild, Emil

Selger

Myhre, Linnea Solli

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22612336

Egenerklæringsskjema

Name

Linnea Solli Myhre

Date

2026-09-21

Name

Emil Gukild

Date

2026-09-21

Identification



Linnea Solli Myhre

Identification



Emil Gukild

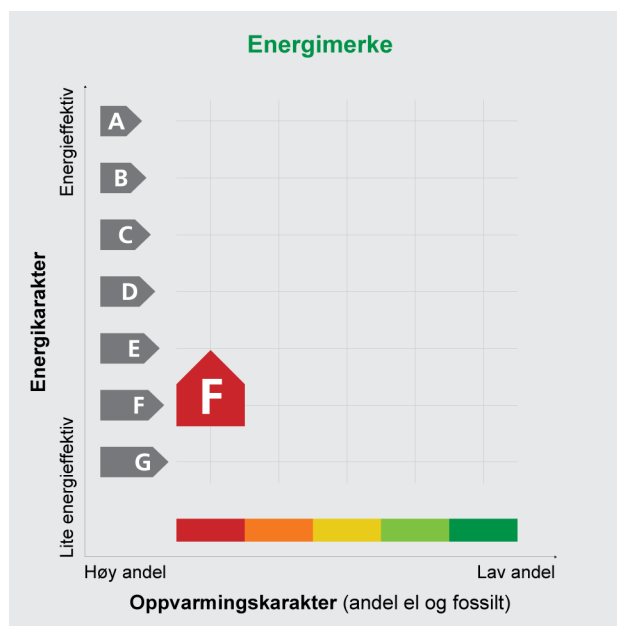


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Rathkes gate 9B
Postnr	0558
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	277
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1186340
Dato	01.10.2020

Innmeldt av Teo Hadzic



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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter 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 innnetemperaturen

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
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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: 1880

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 69

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljerings 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 energimerkeordningen. 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 9B

Postnr/Sted: 0558 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 01.10.2020 16:12:20

Energimerkenummer: A2020-1186340

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Teo Hadzic

Gnr: 228

Bnr: 277

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr:

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 sammenheng 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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. Monter 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 persiennner 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. Kjøøl- 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.

SAMEIEVEDTEKTER FOR RATHKESGT. 9 – revidert pr 08.06.2015

1. SAMEIET

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

SEKSJONSINDELING.

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

2. SAMEIETS ORGANER

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

3. INKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER.

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

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

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE.

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

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

5. OM SAMEIERMØTE.

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

Det ordinære sameiermøte skal:

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

6. VALG

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

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

7. STYRET

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

OH

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER.

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

9. STYRETS KOMPETANSE.

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

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

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

10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT.

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

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

11.1 Fellesutgifter

Fellesutgifter til drift av sameiet fordeles normalt etter sameierbrøkene.

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

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

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

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

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

11.2 Fordeling av utgifter mellom forgård/mellomgård og indre gård

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

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

Utgiftene fordeles innbyrdes etter sameiebrøken (nevner lik samlet teller for seksjonene i forgården/mellomgården).

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

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

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

11.3 Fordeling av inntekter mellom forgård/mellomgård og indre gård

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

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

07

12. FELLESAREALER

12.1 Midlertidig enerett til bruk av fellesareal for forgård/mellomgård

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

12.2 Midlertidig enerett til bruk av fellesareal for den indre gården

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

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

13. SAMEIERNES ANSVAR.

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

14. SAMEIETS PANTERETT.

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

15. MISLIGHOLD.

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

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



Tiltredes:

Referat årsmøte

Til stede: Linnea Myhre, Emil Gukild, Torgeir Strandberg og Henrik Ramstad

1. Innledning og formalia
 - 1.1. Henrik ble valgt som møteleder
 - 1.2. Møteinnkallelsen ble godkjent
 - 1.3. Henrik ble valgt som referent
 - 1.4. Torgeir og Emil ble valgt til å signere protokoll/referatet
2. Gjennomgang av styrets årsberetning:
 - 2.1. Under denne gjennomgangen ble årets dugnad ytterligere planlagt. Minner om at dette blir 11. mai 2026 etter jobb. Mer informasjon blir hengt opp i oppgangen.
3. Årsregnskapet 2025 ble godkjent.
4. Budsjettet 2026 ble godkjent.
5. Godtgjørelse for styret ble godkjent og forblir det samme.
6. Forslag til årsmøtet/andre saker:
 - 6.1. Det var enighet om sameiebrøken som var fremlagt etter at Torgeir kjøpte ut loftet. Henrik skal derfor ta kontakt med Yngve Abrahamsen (PHM forvaltning), alternativt Brønnøysundsregisteret for å få formalisert dette.
 - 6.2. Vedrørende punktet om å senke felleskostnader var det enighet om å høre med Yngve for å undersøke å senke disse. Dersom det kun var snakk om en mindre justering av felleskostnader var det enighet om at det ikke var nødvendig. Hvis derimot hver seksjonseier kunne spare flere hundre kroner skulle felleskostnadene senkes.
 - 6.3. Det var enighet om at det skulle bestilles service på den grønne inngangsdøren.

Oslo, 20. april 2026

Torgeir Strandberg

Emil Gukild

INKALLING TIL ÅRSMØTE 2026

Sameiet Rathkesgt 9

Det kalles herved inn til ordinært årsmøte for Sameiet Rathkesgt 9 (974 339 250) mandag 20. april 2026 kl. 16:30.

Møtet er digitalt, se innkalling.

Hvis du foretrekker å møte fysisk er det mulig å stille i 3. etasje hos Henrik.

1. Saker:

Konstituering:

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3. Valg av referent
- 1.4. Valg av to seksjonseiere til signering av protokoll.

2. Gjennomgang av styrets årsberetning.

Et rolig år og fint år for Rathkes Gate 9b. Inngangsdøren har fremdeles vært vanskelig å låse noen ganger. Det er viktig det er at vi lukker dør ordentlig. Vi har tilsynelatende en stabil, god økonomi.

Vi planlegger dugnad 11. mai 2026 etter jobb (trolig oppstart rundt 17:30). Hold av denne datoen!

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Vedlegg i innkallingsmail.

4. Godkjenning av budsjett for 2026

Vedlegg i innkallingsmail.

5. Godkjenning av årlig godtgjørelse til styret.

Styreleder, 14 000,- . Styremedlem: 1500,-.

Godtgjørelsen til styret er ikke endret fra i fjor.

6. Forslag for neste år:

Ingen nye forslag til årsmøtet.

7. Andre saker:

Trenger vi såpass mye på konto som vi har nå? Bør vi eksempelvis sette ned felleskostnadene noe mer?

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Rathkesgt 9

Resultatregnskap år 2025

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note					
Inntekter					
		509 959	512 597	522 012	522 024
		11 898	0	0	0
		521 857	512 597	522 012	522 024
Kostnader					
	1	19 397	19 397	21 000	19 397
		138 092	109 116	131 000	127 000
		5 825	3 512	7 000	6 500
		23 033	20 508	23 000	22 700
	2	7 118	6 735	4 000	6 000
		23 640	23 100	25 000	24 500
		30 000	3 540	10 000	10 000
		23 079	12 945	14 000	23 000
		113 551	105 141	119 900	122 000
	3	9 213	12 041	8 000	5 500
		392 947	316 036	362 900	366 597
Driftsresultat					
		128 910	196 561	159 112	155 427
Finansinntekter/kostnader					
		2 211	145	0	0
		105 236	110 605	107 000	96 000
	4	-103 025	-110 460	-107 000	-96 000
Resultat					
		25 885	86 101	52 112	59 427

Sameiet Rathkesgt 9

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 427	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 728	30 809
Sum fordringer	5	56 155	30 809
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	6	86 099	119 665
Sum omløpsmidler		142 253	150 473
Sum eiendeler		142 253	150 473

Sameiet Rathkesgt 9

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 353 695	-1 353 695
Årets resultat		25 885	0
Sum egenkapital	7	-1 327 810	-1 353 695
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	1 450 224	1 496 052
Sum langsiktig gjeld		1 450 224	1 496 052
Leverandørgjeld		14 414	1 853
Påløpte renter	9	4 559	5 038
Påløpte kostnader	9	439	1 226
Annen kortsiktig gjeld	9	428	0
Sum kortsiktig gjeld		19 839	8 117
Sum egenkapital og gjeld		142 253	150 474

STABEKK, 13.03.2026
Sameiet Rathkesgt 9

Henrik Lyngvær Ramstad
Styrets leder

Torgeir Strandberg
Styremedlem

Emil Gukild
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	17 000	17 000	18 000	17 000
Arbeidsgiveravgift	2 397	2 397	3 000	2 397
Sum lønnskostnader	19 397	19 397	21 000	19 397

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 17 000 . Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. .

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avfall og deponikostnader	0	2 565	0	0
Dugnader	3 089	2 257	2 000	3 000
Driftsmateriale	846	0	0	1 000
Fakturaproduksjon og purringer	3 183	1 914	2 000	2 000
Sum andre kostnader	7 118	6 735	4 000	6 000

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Huseiernes Landsforbund	2 171	2 072	3 000	0
Styre- og	0	1 123	0	0
Øredifferanser	1	1	0	0
Bank og kortgebyrer	5 592	5 356	5 000	5 500
Annen kostnad,	1 450	3 490	0	0
Sum andre kostnader	9 213	12 041	8 000	5 500

Note 4 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen renteinntekt	2 211	145	0	0
Sum finansinntekter	2 211	145	0	0
Renter/omk lån DnB	105 236	110 605	107 000	96 000
Sum finanskostnader	105 236	110 605	107 000	96 000
Sum finans	-103 025	-110 460	-107 000	-96 000

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	8 999	0
Forskudd Kunder	428	0
Sum kundefordringer	9 427	0
Forskuddsbetalt forsikring	20 232	7 996
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	25 579	21 925
Andre forskuddsbetalte	917	888
Sum andre fordringer	46 728	30 809
Sum fordringer	56 155	30 809

Andre forskuddsbetalte er Huseierne

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

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB 83 910 og Sparekonto DnB kr 2 189.

.

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-1 353 695	-1 439 796
Årets resultat	25 885	86 101
Egenkapital 31.12	-1 327 810	-1 353 695

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

Note 8 Langsiktig gjeld

DnB 1636.57.80459

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2022

1 603 686

Nedbetalt tidligere

107 634

Nedbetalt i år

45 828

Lånesaldo 31.12

1 450 224

Beregnet innfrielsesdato: 23.06.2042

Sum langsiktig gjeld

1 450 224

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	4 559	5 038
Annen påløpt kostnad	439	1 226
Forskudd felleskostnader	428	0
Sum annen kortsiktig gjeld	5 426	6 264

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 10 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	142 356	98 423
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	25 885	86 101
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-45 828	-42 167
B. Årets endring i disponible midler	-19 943	43 934
C. Disponible midler 31.12	122 414	142 357

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

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

Arsoppgjorpakke Rathkesgate 9.pdf

Navn

Gukild, Emil

Dato

2026-03-19

Navn

Ramstad, Henrik Lyngvær

Dato

2026-03-19

Identifikasjon

 **bankID** Gukild, Emil

Identifikasjon

 **bankID** Ramstad, Henrik Lyngvær

Navn

Strandberg, Torgeir

Dato

2026-03-19

Identifikasjon

 **bankID** Strandberg, Torgeir

Boligopplysninger

Seksjon:	2		
Boligselskap:	SAMEIET RATHKESGT 9	Bolignr.:	H0201
Adresse:	Rathkes gate 9 B, 0558 OSLO	Etasje:	2.etg
Areal:			
Eier(e):	Emil Guklid, Linnea Myhre		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Avdrag/Renter Lån	1 359	1 359	1 359	1 359	1 359	1 359
Felleskostnader	3 296	3 296	3 296	3 296	3 296	3 296
Total	4 655	4 655	4 655	4 655	4 655	4 655

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,95%	12	1 412 704	165 067	15.09.23 -
Annuitetslån, Info pr 30.09.26				15.09.43

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,95%	12	1 412 704	15.09.23 -
Annuitetslån, Info pr 30.09.26			15.09.43

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 154 120,00	Andre inntekter:	kr 232,00
Formue:	kr 14 914,00	Utgifter:	kr 11 032,00

Merknader

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.

Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.

Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.

Salgspris for seksjonen.

Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).

Ny adresse til selger.

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

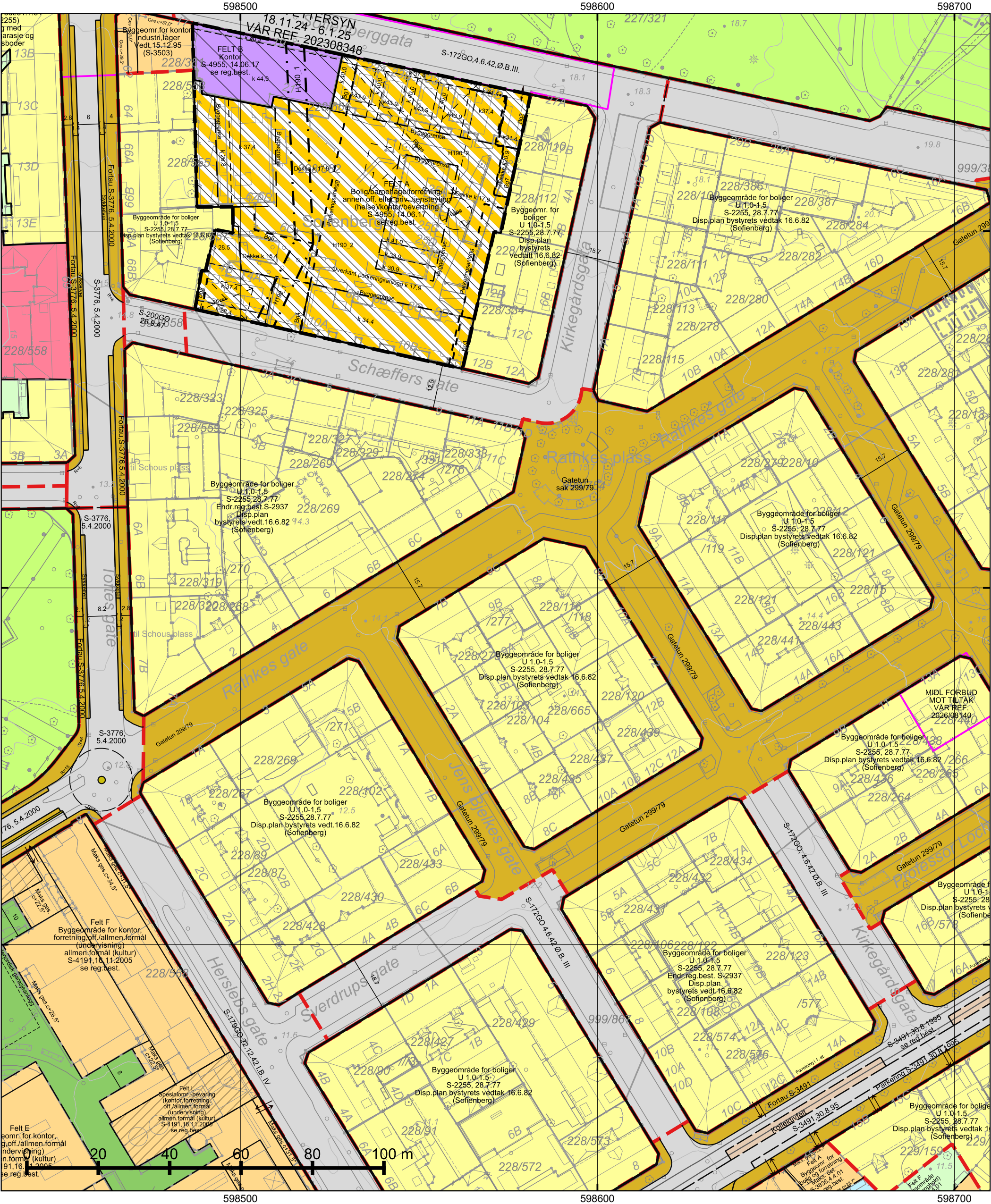
Megler må forvise seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

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

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 22.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 163361/ 86540293

Adresse: Rathkes gate 9

Gnr/Bnr: 228/277

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

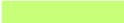
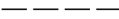
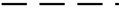
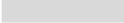
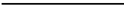
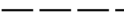
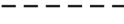
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

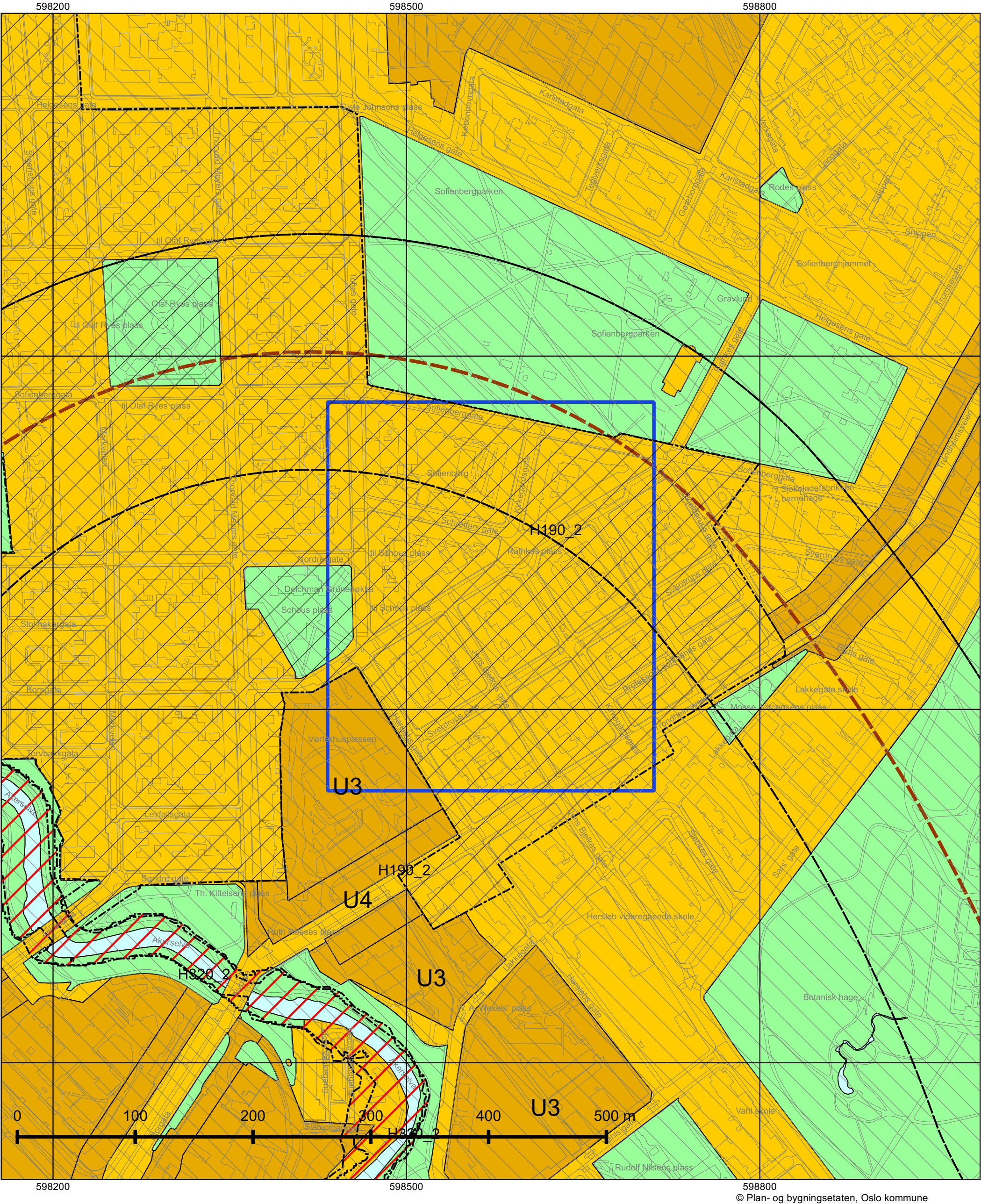
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

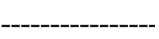
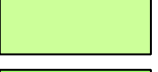
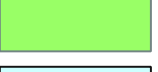
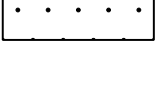
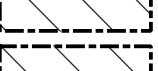
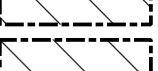
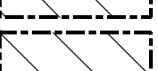
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Regulert kjørefelt
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensing i beb. plan
	74 - Felles gårds plass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		Inn-/utkjøring
	142 - Forr./kontor/industri		
	143 - Kontor/bolig		Avkjørsel
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1310 - Kontor		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpDetaljeringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



 Oslo Dato: 22.09.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 163361/86540293 Deres ref.:	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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

Ansøkt af
7 beboere.



Ekspedisjons-Dokument

angående

tilbygg og innredning av loft

på matr.nr.

9 Rathkesgate

Innlevert

6. juli 1945

Attestert

26/7-45

Oslo apporsteringsvisen og Oslo reguleringsplan
til uttalelse.

Oslo 6. juli 1945. P. S. Phanderson

F.K./M

nr. 9 Rathkes gate.

Bygningssjefens eksp. av 6/7-1945.

Sendes herr reguleringschefen.

Grensene for nr. 9 Rathkes gate er på bl. i vist med grønne
linjer.

Oslo den 12. juli 1945.

Eugen Lund

Eugen Lund.

Eugen

Reg. chefen jr. nr. _____

mott. 13 JUL 1945

F. Kierulf

F. Kierulf.

228/2277 87/5286
RATHES GATE 9 (FORÅRD)

SER				
Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Koterøyde, meter	DM

SANERINGSSOMSLAG
(Tilsynsomslag tapt)

HENLEGGES VED FÆRDIGTET
6/5-96 [Signature]

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 21-08-98 SIGN. NHA
198

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
☐ Statistikk fører
☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
☐ Vannavgiftskontoret
☐ Melding om rørliggerarbeid
☐ Oslo sivilforsvar
☐ Helseattest
☐ Pipeattest
☐
☐
☐
☐

Ferdigbesiktigelse

15/6-88 Eikeland

Kan ferdiggjøres

Oslo, den

Ferdiggjørt

Arbeidets art

Sammenføring leiligheter,
inn bad og WC i 2.-5. etg.

Ansvarshavende

Bygningsmester Bjørn-Erik Gundersen
Saturnveien 17, 0492 OSLO 4

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Byggetillatelse

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Gårdsnr.

228

Bruksnr.

277

Parsell

av bruksnr.

Saks nr. 8701207

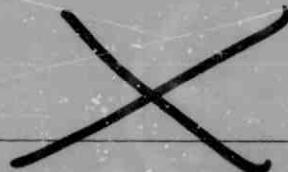
Matr. nr.

Adresse

RATHES GATE 9

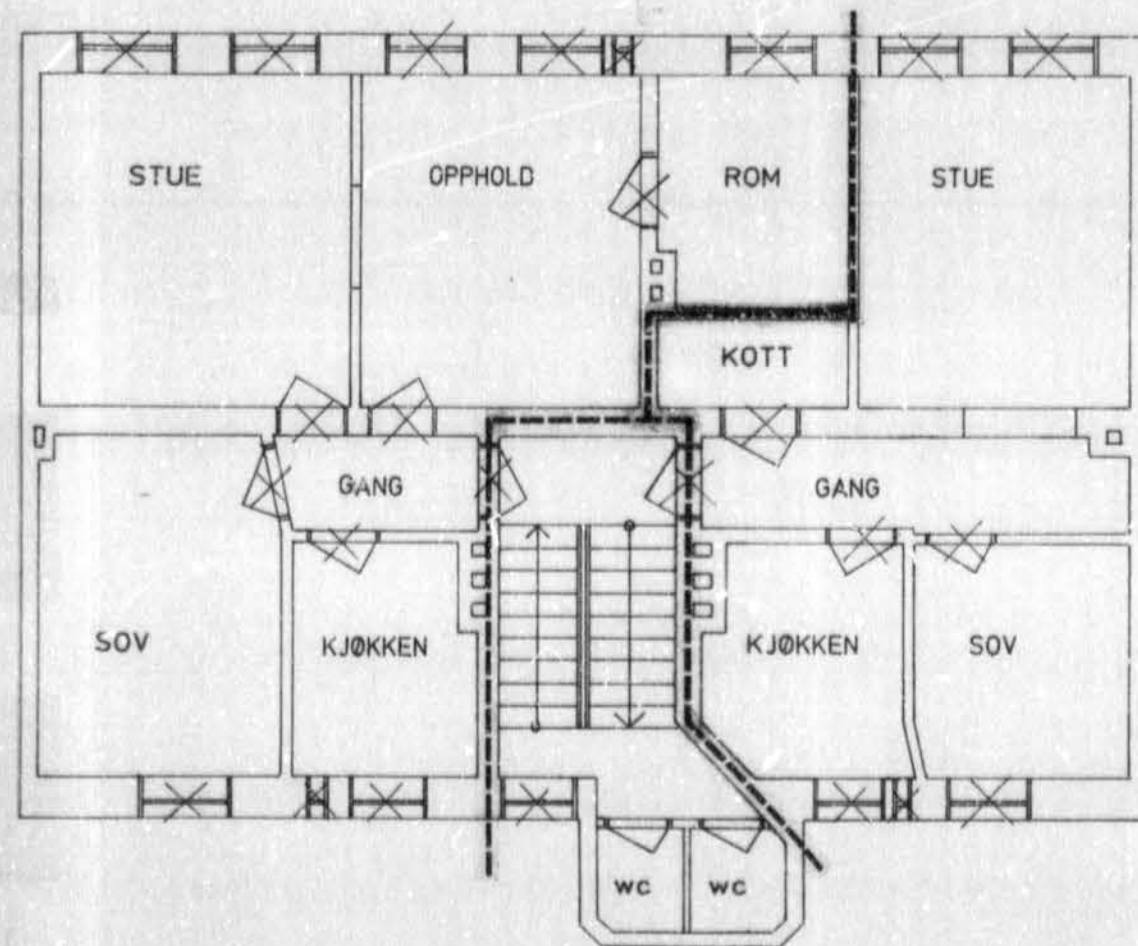
Byggherre

Erik Lange og Karl O. Bauer



LEILIGHET 1
4 ROM + KJØKKEN
62,5M²

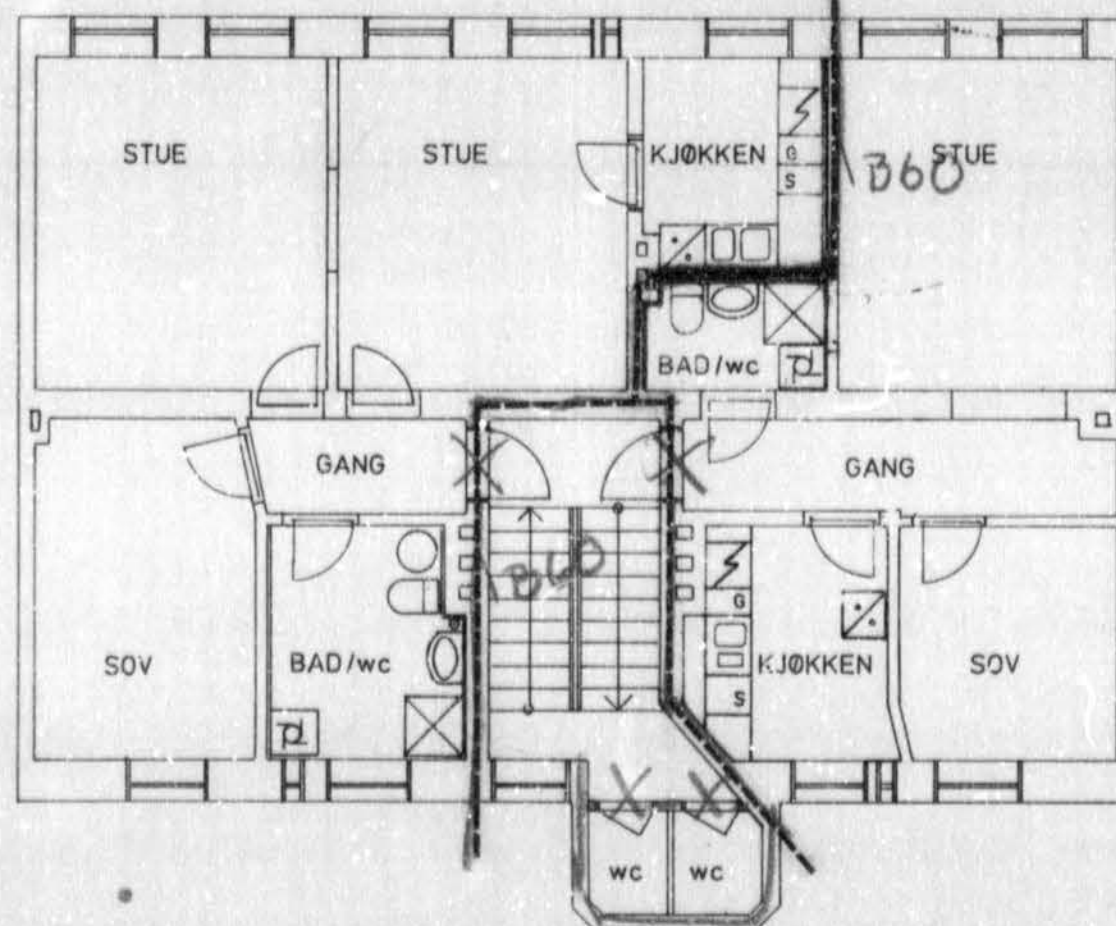
LEILIGHET 2
2 ROM + KJØKKEN
50,5M²



2. ETG. FØR UTBEDRING

LEILIGHET 1
3 ROM + KJØKKEN
70M²

LEILIGHET 2
2 ROM + KJØKKEN
43M²



2. ETG. ETTER UTBEDRING

TEGNFORKLARING

RIVING :

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm.
- Større hulltaking i gulv.
- Riving av fast inventar.

NY PLAN :

- Nye vegger - gjenkledning av åpninger
- Nye vegger - gjenkledning av åpninger, dobbel vegg
- Plategledning på vegg
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Gjenmuring av åpning
- Leilighetsskille
- Gammel dør
- Gammelt dørblad innsettes i eks. karm.
- Nye dører.
- Nye vinduer.
- Ny WC.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar.
- Varmtvannsbereder.
- Oppvaskbenk.
- Gryteskap.
- Skuffseksjon.
- Overskap.
- Plass for kjøleskap.
- Plass for komfyr.
- Plass for vaskemaskin
- Sikringskap/stigeledning.

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

nr	dato	korreksjon
oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS	
RATHKESGATE 9	Serigata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 66 38 02	
sign	mål	dato
BD/åb	1:100	09.11.87
oppdragsgiver	oppdrag nr.	tegn. nr.
PLANGE OG BAUER	87068	05

Sammenslåing leiligheter, innr. bad og w.c. i 2.-5.etg.

Adressert Rathkes gate 9 - forgård	Mott. nr. 	Lnr. 87/5286
Byggherre Erik Lange og Karl. O. Bauer Heggelivn. 54 0375 OSLO 1	Ansvarshavende Tømmerm. Bjørn-Erik Gundersen Saturnvn. 33 0492 OSLO 4	
THL/lw Dato 7.2.1990		

En viser til melding dat. 15.6.1988.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangel/mangler er rettet ikke er innkommet.
Følgende mangel/mangler gjenstår fremdeles:

- Kjeller må utføres i h.h.t. appr. kjellerplan, ryddes og kjellerhimling utbedret, d.v.s. trehimling kles med KLA kledning evt. males med brannhemmende maling. Alle vertikale gjennomføringer må tettes med ubrennbart materiale.
- Det ble registrert ett maskinrom i kjeller samt ett rom ved kjeller-nedgang. Rommene kan ikke sees anmeldt og forårsaker i dag en betydelig brannrisiko, da det ikke har utført rommene som egne brannceller. Maskinene forårsaker også betydelig støy. De pålegges omgående å sikre rommene rent branteknisk, samt støysolere disse, og søke forholdene godkjent ved innmeldelse av korrigerte tegninger. En ta forbehold om at forholdet godkjennes.
- Nær til kjeller tilfredsstiller ikke krav til B-60.
- Etasjeskillet mellom 1.- og 2.etg. er ikke utbedret. Det henvises til Brantekn. retningslinjer vedlagt appr. pkt. 3.gården ligger i byfornyelses-området og inngår derved under krav til opprustning til "30-års standard".

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn ved arbeidet, og innsende melding om at mangel/mangler er rettet/tilsvare rapport, snarest og senest innen 1.4.1990.


Overstyrer

Jan O. Davdisen

Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANESRAPPORT

ARB.STED	Rathkes gate 9				JOUR.NR.	87/105286
ARB.S ART	Sammenslåing av leiligheter, innredn. bad og WC i 2.-5. etg.				GNR./BNR.	228/0277
BYGGHERR	Erik Lange og Karl O. Bauer				BYGNENH.NR.	
SAKENS AVSLUTT	PROBERT	BYGGETVL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.A1TFST	
STATUS		14.01.88			15.06.88	

P.g.a. siste mangelmelding av 07.02.90 kontaktet vi den ansvarshavende, Bjørn-Erik Gundersen. Han hevder å ha forsøkt å få byggherrene til å fullføre arbeidet, dog uten resultat. Vi tilskriver byggherrene og krever ferdigstilling/rekking av mangler innen en angitt frist (3/11-94). 30. september 1994

Det er pr. d.d. ikke kommet tilbakemelding fra noen av byggherrene eller den ansvarshavende. Vi finner derfor å måtte sende varsel om forelegg. Saken legges dermed i fase 2. Iflg. GAB er hovedeiere (14 av 18 seksjoner) Erik Lange, Lyngåsveien 4, 0491 OSLO, og Karl Otto Bauer Trosterudveien 7, 0386 OSLO.
 21. desember 1994

Vi mottar brev av 17.01.95 fra Lange. Han gir en bred redegjørelse for sin situasjon og de personlige vanskeligheter han har hatt gjennom de siste 5-6 årene. Det fremkommer at han ikke har økonomi til å foreta de aktuelle arbeidene alene og han har problem med å få den andre del-eieren med i arbeidet. Lange er nå igang med å søke finansiering og forsikrer at han akter å følge opp saken.

Det har liten hensikt å øve press fra vår side. Imidlertid bør det foretas en besiktigelse; evt. sammen med brannvesenet (dette er antydnet overfor Berge tidligere) for å "luke ut" de mer vesentlige manglene. Vi tilskriver Lange om dette, samtidig med at vi sender det materiell han har bedt om. Senere mottar vi brev dat. 25.02.95 fra Bauer. Også han har hatt store personlige problem og har ikke økonomi til å foreta retting av manglene. Vi får avvente og se om noe skjer. Inntil videre beror saken i fase 2. 26. juni 1995

Inntet er skjedd pr. d.d. og vi finner at saken like gjerne kan henlegges uten ferdiggjøring. 6. mai 1996

Jan Otto Strøm Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGGJØRTE						
HENLEGGES UTEN FERDIGGJØRTE					06.05.96	
SAKE-UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					06.05.96	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2			22.12.94			

Arbeidsart

Isenredning av dusjbad og v.o.

Arbeidssted Rathkesgate 9.	Matr. nr. Rathkesgate 9.	J. nr. 58/2978
--------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

Byggherre

**Herr H. Hernes
Rathkesgate 9**

O s l o.

Ansvarshavende

**Murmester Fritz Wennesvold
Dronningensgate 23**

O s l o.

Dato

13. august 1963.

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

Kaare Regbe
Kaare Regbe
Bygningsinspektør

O. Fjellanger
O. Fjellanger

Arbeids art

To rom i 3.etg. tilbakefører til leilighet.

Arbeidssted Rathkes gate 9	Matr.nr.	J.nr. 86/5546
-------------------------------	----------	------------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Ivar og Steffen Gislerud
Kirkegårdsgt. 16

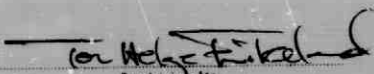
0558 OSLO 5

☐ THE/tfn

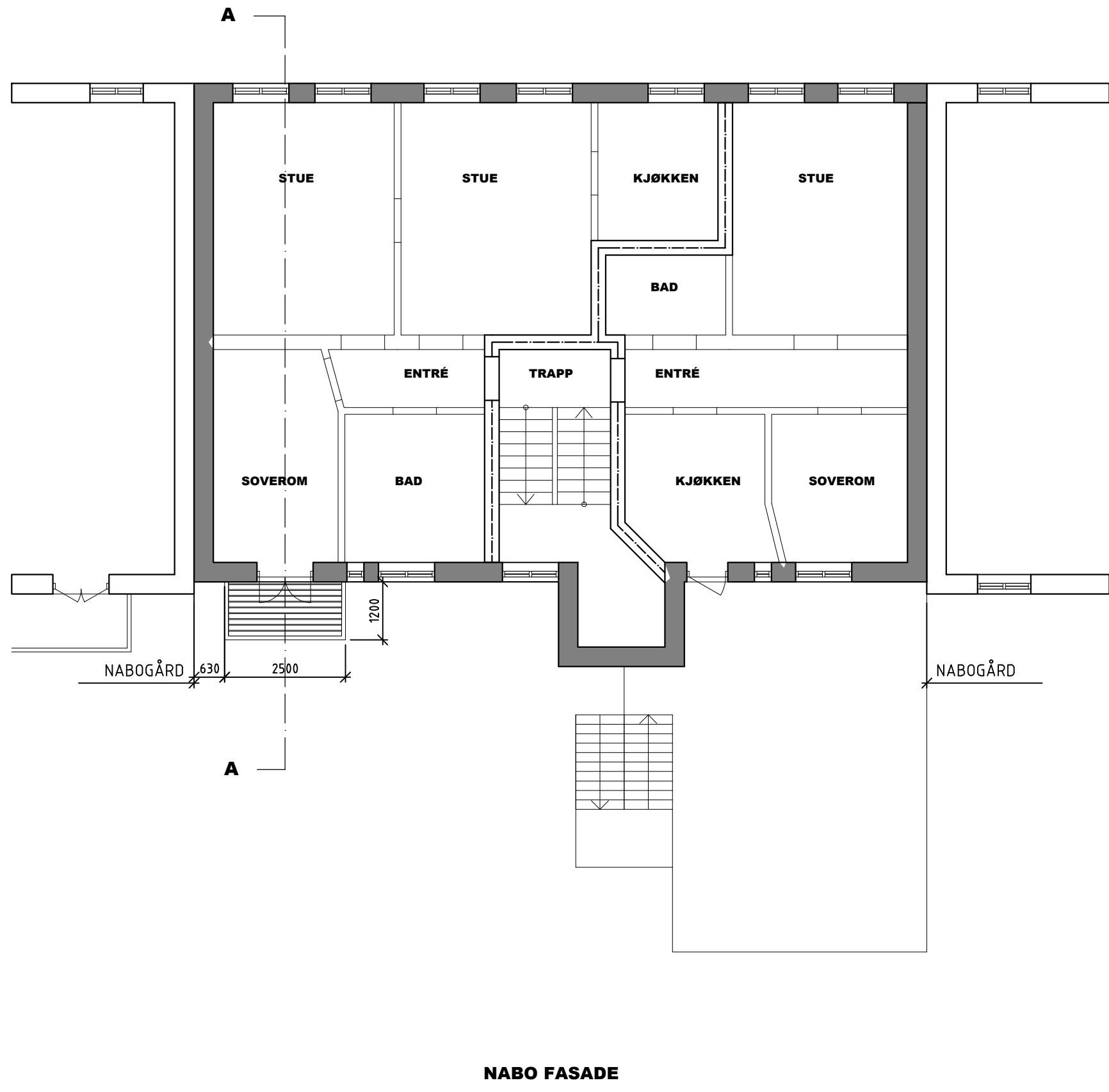
Dato 17.juni 1988

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

For bygningssjefen


Bygningssjef
Tor H. Eikeland

Ferdigattest utstedt på grunn av bygningmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme, vann og elektrisitet.



Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	RATHKES GATE 9				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
28.05.2019	ALF	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1917-01			Balkongteam as Fauskeveien 426 0583 Oslo post@balkongteam.no +47 22 25 15 74 NO 979546483 MVA Balkong 5000076800 www.balkongteam.no Repr Fredrik Granberg		
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201911275-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Dato: 21.01.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: RATHKES GATE 9 B OG C

Eiendom: 228/277/0/0

Tiltakshaver: SAMEIET RATHKESGT 9

Adresse: c/o Norsk Regnskaps-Reform AS,
Postboks 8799 Youngstorget, 0028
OSLO

Søker: BALKONGTEAM AS

Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Rathkes gate 9 B Og C

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:

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

Firesafe As
Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202459918 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Mari Helene Slagsvold	Dato: 07.03.2025
Adresse:	RATHKES GATE 9B	Eiendom:	228/277/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET RATHKESGT 9	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Rathkes gate 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 10.12.2024.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker



Kopi til:

SAMEIET RATHKESGT 9, Rathkes Gate 9, 0558 OSLO

ARKITEKT LARS LARSEN AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:
Lars C.H. Larsen

Vår ref. (saksnr.):
202216941 - 26
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler:
Hannah Waaler Koppang

Dato: 18.02.2025

Adresse: RATHKES GATE 9B
Tiltakshaver: TORGEIR STRANDBERG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/277/0/0
Søker: ARKITEKT LARS LARSEN AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Rathkes gate 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring del av loft til boareal for underliggende H0502 og fasadeendring, mottatt 11.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216941			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade sør		29.09.2022	1/21
Perspektiver		23.01.2023	9/6
Oppriss takopplett		23.01.2023	9/7
Prinsippdetaljer		23.01.2023	9/8
Situasjonskart		06.12.2024	18/4
Planer og snitt			18/5
Takplan		05.12.2024	18/6
Fasade nord			18/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

TORGEIR STRANDBERG, RATHKES GATE 9 B, 0558 OSLO

8 ^{236 98} + 2 + 3 + 3 + 8

⁵¹⁷ = ²³⁶/₈

Arbejdsløse
Borgere
1/4 Børgere
Børgere

14/7 3 Børgere

1/8 Hæder

14/7 Børgere

1/8 Børgere

paa Matr.No.

Expeditions-Dokument N^o 1

Vanningsplan, og Verktøjsplan for 1/4 Børgere

9. Rødtke Gade

Indleveret

16^{de} Juni 1898

Attesteret



Overenskommet af 1897 mellem de 1/4 Børgere og Opnæringskomiteen med hensyn
naag og til de 1/4 Børgere, beordret den 16. Juni 1898 til at undersøge
Overenskommet og til at undersøge, Børgere og Opnæringskomiteen om de 1/4 Børgere
o. o. v. i den forbindelse.

Kristiania den 17^{de} Juni 1898

O. Rødtke Høttormann



Takket at bemærke.

Den 20^{de} 98.

- Rødtke Høttormann



Gadens Bredde er 15,70 m. Takket at bemærke.

d. 21^{de} 98.

Theodor Gaus.

Overenskommet den 16^{de} Juni 1898 til
til Børgere.

Kristiania 22^{de} Juni 1898

O. Rødtke Høttormann

Takket Børgere om at have mindre
plads end 6 m² Børgere der undersøge og skaffe
Børgere og Børgere. Inden ved Børgere og Børgere.

ANMELDelse.

3 bl. tegninger

S.D.

Bl. nr. 494/42

Duplikat sendt helserådet

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Til- og påbygning

på matr.-nr. 9 Rathkes gate

Innlevert 27. april 1942

Attestert

Sendes hr. reguleringsjefen.

Oslo, den 28-4-42.

Reg. chefen Jr. nr.

mot. 29. APR. 1942

E. S. H. H. H. H. H.

LH/M

Rathkes gate 9

Bygningssjefens ekspedisjon 28/4-1942.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Regulerings- og indre byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen blad 1 med blått.

De indre byggelinjer ligger mot samtlige tilstøtende gater i 12.0 m avstand fra og parallelle med reguleringslinjene.

For strøket gjelder byplanvedtekt 178. Denne er ennå ikke stadfestet av de høyere myndigheter.

Oslo reguleringsvesen den 30. april 1942.

Bygn.

mot. 1-11/1942

✓

Alv. H. H.

Th. H. H.

ANMELDELSE.

Skriv.
5 bl. tegninger.

B.D.

B.J. No 44/45.

Ekspedisjons-Dokument

angående Påbygg for sikte- og siloanlegg.

på matr.nr. 9 Rathkes gate.

Innlevert 16. jan. 1945.

Attestert

Sendes Oslo reguleringsvesen til uttelse.

Oslo, den 18. jan. 1945.

Reg. eksp. nr. _____
mot. 17. JAN. 1945

P. Fremmen

LH/MM

Rathkes gate 9

Påbygg for siloanlegg.

Bygningssjefens eksp. 17/1-1945.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Regulerings- og indre byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 2 med rødt.

De indre byggelinjer i kvartalet ligger mot samtlige gater i 12.0 m. avstand fra og parallelle med reguleringslinjene.

For strøket gjelder byplanvedtekt 178, stadfestet av innenriksdepartementet 4/6-1942.

Oslo, den 22. januar 1945

Reguleringsjefen

Olav Heli

Olav Heli

H. Haaker

ANMELDelse.

Tegning
Statisk beregn.



Ekspedisjons-Dokument

angående Støpn. portgolv og fundamentvegg i *Salbygning*

på matr.nr. 9 Rathkes gate

Innlevert 21. august 1941

Attestert

8/5 42

Sendes Ingeniørkontoret.

Oslo, den 22-8-41.

E. S. Prætorius

Selbalansunders.

*Sid bl. 1/2 tegn. med beregn. av
armert dækk i indkjørsel og ny grunn-
mur med resultat at bekunne utvoren
det kunne med rødt utførte p.a. tegn.*

Oslo 23/8 41.

E. S. Prætorius

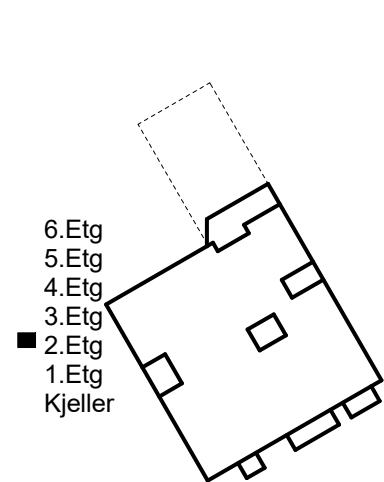
G. d. til innstilling.

Oslo 23. aug. 1941. p. 1/8



F	Innvendig rammetrapp og spiraltrapp er synlig på tegning	28.06.2018	DB	MAW
E	Justert BRA etter oppmåling på sted	11.06.2018	DB	MAW
D	Plan og snitt justering og oppmålingsfeil og rasjonalisering av planløsning	11.04.2018	DB	MAW
C	Fasadebending i dugg bygnakker 2	08.09.2018	SG	MAW
B	Endret fordeling, Større leiligheter	18.05.2016	SG	MAW
A	Redusert størrelse balkonger	15.01.2016	SG	MAW
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
Dennis Elendom v/ Sten Sand og Øystein Ræe, Vollveien 13C, 1366
Lysaker

ENTREPRENØR:

TAC
Maridalsveien 33P, 0175 Oslo
post@tagenrtekt.no
www.tagenrtekt.no

PROSJEKTNAMN:	Rathkes gate 9		
TEGN STATUS:	Rammesøknad	FAG:	ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	T1548	SAKS:	TEGN: SG
PROSJEKTNR:	T1548	TEGNINGS DATO:	04.11.2015
KONT:	MAW	BNR:	277/665

TEGNINGSNUMMER:	A-22-01-102
REV:	F

1:100 1 2 5 10



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Dato: 04.02.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201517819-61
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

Byggeplass: RATHKES GATE 9A Eiendom: 228/665/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET RATHKESGATE Adresse: v/ Arthur Strand, Henrik Ibsens gate 90, 0255 OSLO
Søker: TAG ARKITEKTER AS Adresse: Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 07.12.2018 med tilleggsdokumentasjon av 29.01.2019 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 tillatelsen, sak 201517819			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade vest	A-10-01-V1	13.06.2016	18/17
Fasade øst	A-10-01-Ø1	04.11.2015	18/18
Situasjonsplan	A-10-01-101	08.09.2016	26/3
Lengdesnitt	A-30-01-01	08.09.2016	26/10
Fasade nord	A-40-01-N1	08.09.2016	26/11
Fasade sør	A-40-01-S1	08.09.2016	26/12
Illustrasjon - Volum før og etter			26/13
Utomhusplan	A-10-01-102	11.04.2018	47/6
Plan kjeller	A-22-01-100		49/5
Plan 1	A-22-01-101	28.06.2018	49/6
Plan 2	A-22-01-102	28.06.2018	49/7
Plan 3	A-22-01-103	28.06.2018	49/8
Plan 4	A-22-01-104	28.06.2018	49/9
Plan 5	A-22-01-105	28.06.2018	49/10
Plan 6	A-22-01-106	28.06.2018	49/11



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler

Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:

BORETTSLAGET RATHKESGATE 9A, v/ Arthur Strand, Henrik Ibsens gate 90, 0255 OSLO

ANMELDelse.

Tegning.

S.D.



Ekspedisjons-Dokument I.

angående Tilbygning.

på matr.-nr. 9 Rathkes gate

Innlevert 13. juni 1935.

Attestert

Reg. chefen fr. nr. Rathkes v 9

mot 20. JUN. 1935

Oversendes hr. Reguleringschefen.

Oslo, den 19-6-1935.

Ekman

M/B

Rathkes gate 9

Bygn.chefens eksp. av 19/6 35

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Den anmeldte tilbygning som er vist plassert på tomtens innre del berøres ikke av nogen regulering.

Oslo reguleringsvesen den 20/6 1935.

For reguleringschefen

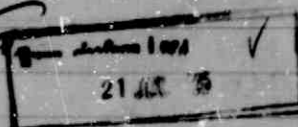
O.T. Jensen

Th. Almgren

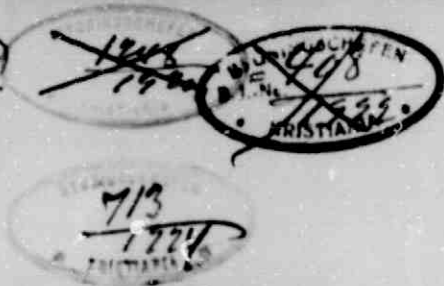
J.d. til innestilling

Oslo 21/6 35

Ekman



Apmødet D.
Sagning



Expeditions-Dokument

angaaende foranget at skald til gænge
paa Matr.-No. 9 Røtter Gole.
Indleveret 11 novemb. 1920 Attesteret 25/11-24

(Dyplikelet sendt Brandstøjet)

1248
20

4 D. til indstilling.

12/11 20.

W. Røtter

Følgende for Bygningsskolen og
indstillet til Approbation paa Brandstøjet
Hetsingelen hvis Forsøgningen godkendes.
Løftpibe maa anbringes med Løft og
Løft og Løft.

1248
20

Ar. 13 Novbr 1920

W. Røtter

Overnøds Lina. nundhedskom til i Høst

1248
20

15/11 20.

W. Røtter

Anmeldelse
Tegning

Q.D. 505
1942

Expeditions-Dokument

angående indl. og gænge i lidt vegetation
paa Matr.-No. 9 Rødt. Gade
Indleveret 2 juni 1942 Attesteret 25/11-24

(Dyrlivskontoret og Brandstyret)
Q.D. til indstilling.

505
22

3/6 22.

2. Rødt.

Tilbagevendes den Bygningschefen idet anmeldelsen
indestilles til godkendelse paa de af brandstyret
opstillede betingelser. Den paa bygningen
viste skyneport maa fremdes raadedes at
en del af porten bli indadlaende.

14. 6/6-22

Adedekamille

505
22

Vener den dygtige fra B. S.

M. 2 brandet. beskm. 4/6 24 indl. vil dog
falskeledning overmidt vand-kloakledet.
Godkendelse som indstillet

24/6. 22.

meddelte 29/6 22

H. J. Sparre.

Anneldelen
Tegning



243
7.43
1923

Expeditions-Dokument

angaaende ~~høften~~ ^{Paafølgning for} ~~afholdt af~~ ^{arbejdsskolen i} ~~lag~~ ^{lag} m o.

pas Matr.-No.

9 Rasker Gade

Indleveret

14 aug. 1923

Attesteret

25/11-24

Indmelder Maria. mindelstærke. til
tillæder.

901
1923



15/8 23.

W. Petersen

Naar arbejdsrummet forsynes med til-
strækkelig ventilation, vands og varms, som gæ-
r vi hveder med flens, vaggene pindes saa
de for en hel af jone anlæg og laker algermar-
tes, er kørte indet at bemærke.

Kristians Sundhedskommission 23 August 1923.

Efter bekræftigelse



J. Dieck

/ Signatør

901
1923 30.7

Q. P. til indskilling.

25/8 23.

W. Petersen

901
23



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Rathkes gate 9B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	5 min	
451 elever, 23 klasser	0.4 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	7 min	
203 elever, 13 klasser	0.5 km	
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	9 min	
538 elever, 23 klasser	0.7 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min	
431 elever, 30 klasser	0.5 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	6 min	
227 elever, 16 klasser	2.4 km	
Hersleb videregående skole	5 min	
Elvebakken videregående skole	8 min	
576 elever	0.7 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

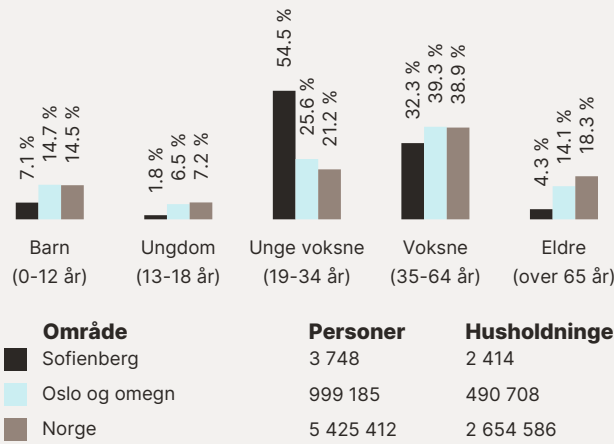


Naboskapet
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år)	4 min	
100 barn	0.3 km	
Akersløkka barnehage (1-5 år)	6 min	
62 barn	0.5 km	
Gaia barnehage (1-5 år)	6 min	
79 barn	0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Millskvartalet	2 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km	
Kiwi Schous Plass	3 min	

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

 Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

 Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienbergparken balløkke

5 min 

Ballspill

0.4 km
-  Lakkegata skole

5 min 

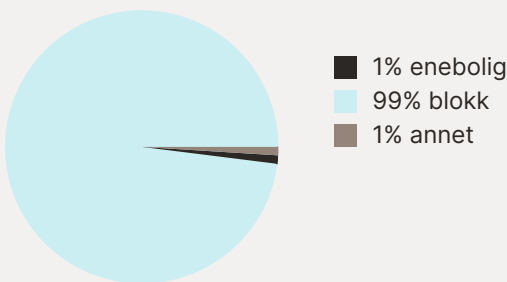
Aktivitetshall, ballspill

0.4 km
-  EVO Grünerløkka

3 min 
-  SATS Schous plass

4 min 

Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



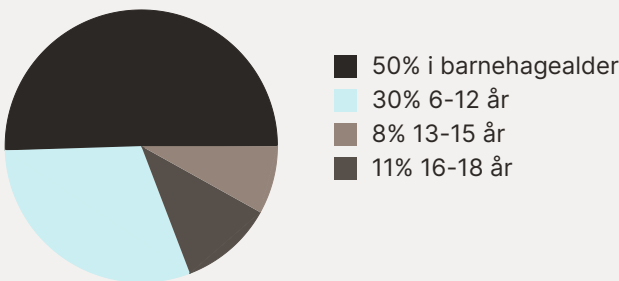
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter

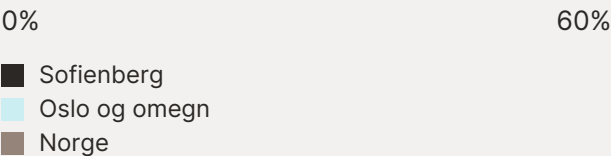
13 min 
-  Boots apotek Grünerløkka

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

