



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 123
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971280123

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 132 650	3 028 413
Sum inntekter		3 132 650	3 028 413
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	229 341
Annen driftskostnad		7 683 734	6 069 776
Sum kostnader		7 911 934	6 299 117
Driftsresultat		-4 779 284	-3 270 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 527	15 644
Sum finansinntekter		5 527	15 644
Annen finanskostnad		384 909	61 669
Sum finanskostnader		384 909	61 669
Netto finans		-379 382	-46 025
Resultat før skattekostnad		-5 158 666	-3 316 729
Årsresultat		-5 158 666	-3 316 729
Totalresultat		-5 158 666	-3 316 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 158 666	-3 316 729
Sum overføringer og disponeringer		-5 158 666	-3 316 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		932	8 123
Andre fordringer		94 448	92 054
Sum fordringer		95 380	100 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		38 272	365 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 272	365 026
Sum omløpsmidler		133 653	465 204
SUM EIENDELER		133 654	465 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 791 832	1 633 166
Sum opptjent egenkapital		-6 791 832	-1 633 166
Sum egenkapital		-6 791 832	-1 633 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 417 974	1 991 845
Sum annen langsiktig gjeld		6 417 974	1 991 845
Sum langsiktig gjeld		6 417 974	1 991 845
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 503	13 674
Leverandørgjeld		487 800	71 843
Annen kortsiktig gjeld		17 209	21 009
Sum kortsiktig gjeld		507 512	106 526
Sum gjeld		6 925 486	2 098 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 654	465 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431097

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 123
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 971 280 123
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 132 650	3 028 413
Sum inntekter		3 132 650	3 028 413
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	229 341
Annen driftskostnad		7 683 734	6 069 776
Sum kostnader		7 911 934	6 299 117
Driftsresultat		-4 779 284	-3 270 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 527	15 644
Sum finansinntekter		5 527	15 644
Annen finanskostnad		384 909	61 669
Sum finanskostnader		384 909	61 669
Netto finans		-379 382	-46 025
Resultat før skattekostnad		-5 158 666	-3 316 729
Årsresultat		-5 158 666	-3 316 729
Totalresultat		-5 158 666	-3 316 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 158 666	-3 316 729
Sum overføringer og disponeringer		-5 158 666	-3 316 729



Organisasjonsnr: 971 280 123
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		932	8 123
Andre fordringer		94 448	92 054
Sum fordringer		95 380	100 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		38 272	365 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 272	365 026
Sum omløpsmidler		133 653	465 204
SUM EIENDELER		133 654	465 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 791 832	1 633 166
Sum opptjent egenkapital	-6 791 832	-1 633 166
Sum egenkapital	-6 791 832	-1 633 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 417 974	1 991 845
Sum annen langsiktig gjeld	6 417 974	1 991 845
Sum langsiktig gjeld	6 417 974	1 991 845
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 503	13 674
Leverandørgjeld	487 800	71 843
Annen kortsiktig gjeld	17 209	21 009
Sum kortsiktig gjeld	507 512	106 526
Sum gjeld	6 925 486	2 098 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 654	465 205



Organisasjonsnr: 971 280 123
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

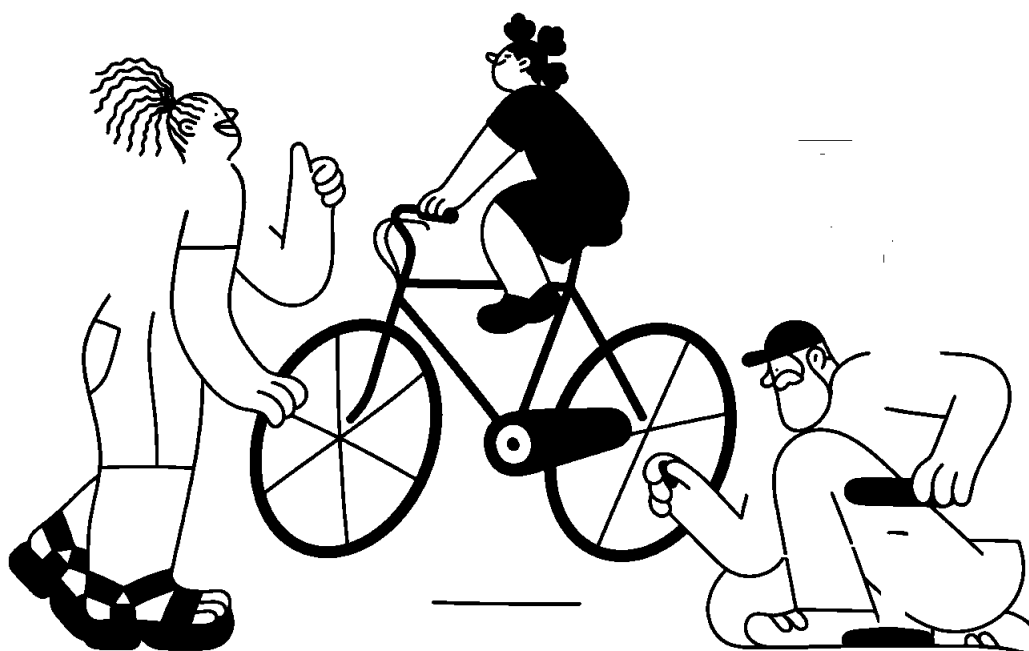
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7074
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6



Velkommen til årsmøte i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Grunerløkka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Vannslange i bakgård
9. Status avtrekk.
10. Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.
11. Fliser ved inngangsparti i nr.6.
12. Fysisk årsmøte ihht vedtekter.
13. Inngangsparti R6
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 23-24 rev A.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 - 7074 - Sameiet Rathkesgate 3 Og 6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 7

Vedtektsendring

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at tidspunktet for årsmøtet endres i sameiets vedtekter 3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet §2.

a)

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

- For Vedtektsendring
- Mot Vedtektsendring

b)

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

1. Vedtektene endres til at årsmøtet kan holdes innen utgangen av mai måned.
2. Vedtektene endres til at årsmøtet kan holdes innen utgangen av juni måned. Dette i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser under § 41. Ordinært årsmøte.

Sak 8

Vannslange i bakgård

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ha vannslange tilgjengelig i bakgård for skylling/vask av utemøbler ol.

Styrets innstilling

Vi har vannslange i bakgård.

Forslag til vedtak

Kjøp inn vannslange.



Sak 9

Status avtrekk.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avtrekksvifte skaper undertrykki leiligheter, og det lager pipelyder ved inngangsdør.

Styrets innstilling

Rapport om ventilasjon er utarbeidet av fagmann i OBOS er utsendt via Vibbo, ref. nylig.

For optimal funksjon på eksisterende anlegg må ventilator og avtrekksventil bad være av rett type og regulerbar, samt at tilluftsventiler fungerer og brukes riktig. Ref rapportens anbefaling om innregulering, dette kan man event bestill etter ønske, men den enkelte vil brukes bestemmer selv hvordan man vil ha ventilasjonen så sturet anser dette lite hensiktsmessig.

Installering av balansert ventilasjon bør vurderes ved oppussing.

Kan vedta å sette ned viftetrykk om vinteren.

Forslag til vedtak

Nytt styre må se hvordan man kan fikse dette, dersom ikke det allerede er utarbeidet tiltak som kan fikse problemet.

Sak 10

Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den ene papirdunken i nr.6 har så liten sprekk at det er vanskelig og tidskrevende å kaste papp og papir. Det resulterer til at den andre dunken med stor åpning blir full ganske raskt.

Forslag til vedtak

Bytte til dunk med større åpning.

Vedlegg

3. IMG_03101.jpg



Sak 11

Fliser ved inngangsparti i nr.6.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fliser ved inngangsparti i nr.6 har vært ødelagt over flere år uten at man har utbedret skaden.

Styrets innstilling

Dette er allerede bestemt at skal utføres og er under arbeid.

Forslag til vedtak

Utskifting av ødelagte fliser ved inngangsparti.

Sak 12

Fysisk årsmøte ihht vedtekter.

Forslag fremmet av:

Frode Husnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det må avholdes fysisk årsmøte.

Styrets innstilling

Årsregnskapet var først klart til behandling av styret 8. april. Styret forsøkte å finne en dato i april hvor møtet kunne gjennomføres, men det var dessverre ikke mulig å finne en dato som passet både styret og forretningsfører.

Forslag til vedtak

Innkalle til årsmøte ihht vedtekter og avholde dette fysisk.

Vedlegg

4. Vedtekter Rathkesgate 3 og 6 Sameie.pdf



Sak 13

Inngangsparti R6

Forslag fremmet av:

Thomas Scott-Fjære

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flisene på rampen opp til inngangsdøren i R6 har sett ganske så rufsete ut i lang tid nå.

Styrets innstilling

Dette er allerede bestemt at skal utføres og er under arbeid.

Forslag til vedtak

Få på plass fliser der det mangler eller er brudd i flisene, eller skift alt så vi får oppjustert inntrykket av inngangspartiet.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Kvalvågnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martine Kjos Bråthen
- Sally Christina Brooks

Jeg er engasjert, strukturert og investert i å sørge for og opprettholde trygge og trivelige fellesarealer i sameiet.

- Thomas Scott-Fjære

- Tid og lyst å bidra i sameiet.
- Jobber nordsjøturnus, så jeg har god tid til å følge opp prosjekter og håndtverkere når jeg har friuker.
- God teknisk forståelse.
- Noe erfaring fra andre styrer.



Styrets arbeid

Styrets arbeid med rutiner: Godkjenning av faktura. Oppfølging av leverandører/avtaler. Oppfølging av nøkkelbestillinger, navnelapper, problemer med garasjeporter og heiser.

Vaktmestertjenester er nå samlet hos Rask og Ryddig AS var klart rimeligst og består av folk som kjenner våre bygninger fra før. De har også overtatt snørydding og klipping av plen, samt bistår etter behov ved rydding og borttransport av hensatte ting i fellesområder.

Det har vært gjort feilsøking og retting av feil på ringeklokker.

Lekkasjer i R3 og R6:

Lekkasje i tak bad 4.etg R3 så ut til å stoppe etter at vi tettet gavlen over, men etter nesten 1 år uten problemer er problemet tilbake i 4.etg tak. Man måforeta en ny runde lekkasjesøk.

Det oppsto en lekkasje i R6 5.etg varmtvannsrør som sprank lekk nedstøpt i betong. Dette førte til skader i flere leiligheter nedover på stammen. Det tok lang tid å bli enig om forsikringsoppgjør i denne saken. Utbedring pågår.

Forebyggende lekkasjer i rør:

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

Fasaderehabilitering R3 og 6 ferdig.

Kvalitetskontroll er bestilt av uavhengig firma Ødegård og Lund AS og blir utført i nær framtid.

Utskifting av vinduer og balkongdører vinter 2024:

Det skal gjennomføres 1 års befarings i nær framtid. Info sendes via Vibbo.

Leilighetsdører R3 og 6:

Denne jobben er utført. Det kommer klager på luftlekkasje spes i ny leilighetsdør, dette skyldes at leilighetene er blitt tette i om utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører, samt tetting av fasade. Bygget har avtrekk over tak som reguleres via kjøkkenventilator og avtrekk på bad, samt å regulere ventiler og vinduer i fasade. Frisk luft er kald om vinteren og dette kan oppleves ukomfortabelt. Det eneste som løser problemet er å installere balansert ventilasjonssystem, da får man også varmegjenvinning og kan spare strøm. Dette vil være en god investering. Ref. rapport fra OBOS på ventilasjon via Vibbo.

Inngangsdører R3 og 6:

Tilbud på dette er under innhenting.

Økonomi etter oppgradringer:

Vi har nå betalt for fasader og vinduer og balkongdører samt leilighetsdører og har brukt 7,885 mill kr. av lånerammen på 9,0 mill kr. Og prosjektene er ferdige. Nominell rente er 7,04% flytende. Sameiet har ca. 950.000.- på konto. Rentenivå framover vil få betydning for Sameiets likviditet og må følges opp.

Styret har innhentet et alternativ til lånet med bedre betingelser, og vil forsøke å forhandle ned renten i OBOS-banken med dette som utgangspunkt.

Ei-bil lading:

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

Forsikringer:



Styret har innhentet alternative tilbud på forsikringer for Sameiet. Det ser ut til at man kan spare endel på å skifte selskap. Styret vil vurdere dette og gjøre det som er best for Sameiet.

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

Okt 2024 Styremøte (dette ble tatt på mail tlf).

Feb. 2025 Budsjettmøte.

Dugnader:

Det ble gjennomført høstdugnad 15.10.2024.

Det gjennomføres vår dugnad 06.05.2025.

Innkalling av årsmøte vår 2025:

Styret er klar over at April er frist i hht vedtekter , men det viste seg vanskelig å gjennomføre pga av Påske. Styret vil foreslå å endre vedtektene til at Årsmøtet skal holdes innen Mai - ikke April som nå.

Videre arbeid:

Inngangsparti R6 og dører R3.

Oppgradering hage R6

Oppgradering kamerasystem/overvåking.

R3 4.etg lekkasje.

Forebygge lekkasjer.

Fibernet og TV-Data tilknytning.

Oppussing trappeoppganger.

Se på lånebetingelser.

Forsikring innhente priser.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 142 650	3 028 413	3 304 000	3 143 000
Andre inntekter	3	-10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 132 650	3 028 413	3 304 000	3 143 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 341	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-201 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-124 423	-118 325	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-307 258	-338 086	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 306 295	-3 800 092	-200 000	-203 000
Forsikringer		-366 652	-319 560	-343 000	-412 000
Kommunale avgifter	9	-696 464	-601 859	-666 000	-766 000
Energi/fyring		-258 325	-280 503	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 218	-350 210	-325 000	-338 000
Andre driftskostnader	10	-247 350	-252 392	-240 000	-249 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 911 934	-6 299 117	-2 492 200	-2 692 600
DRIFTSRESULTAT		-4 779 284	-3 270 704	811 800	450 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 527	15 644	0	0
Finanskostnader	12	-384 909	-61 669	-409 000	-726 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-379 382	-46 025	-409 000	-726 000
ÅRSRESULTAT		-5 158 666	-3 316 729	402 800	-275 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 683 563		
Udekket tap		-5 158 666	-1 633 166		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		932	8 123
Forskuddsbetalte kostnader		94 448	92 054
Driftskonto OBOS-banken		38 039	324 904
Sparekonto OBOS-banken		234	40 122
SUM OMLØPSMIDLER		133 653	465 204
SUM EIENDELER		133 654	465 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 791 832	-1 633 166
SUM EGENKAPITAL		-6 791 832	-1 633 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 417 974	1 991 845
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 417 974	1 991 845
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 209	21 009
Leverandørgjeld		487 800	71 843
Påløpte renter		2 503	12 215
Påløpte avdrag		0	1 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		507 512	106 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 654	465 205
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025

Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6



Tom Kvalvågnes

Joachim Siggerud

Martine Kjos Bråthen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 780 592
Kabel-tv	253 704
Garasje	103 554
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 142 650

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Dugnadsgebyr	-10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	-10 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 100
Andre konsulentonorarer	-299 158
SUM KONSULENTHONORAR	-307 258

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS	-4 841 646
Tilskudd Oslo Kommune	324 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 517 320
Drift/vedlikehold bygninger	-109 214
Drift/vedlikehold VVS	-123 810
Drift/vedlikehold elektro	-372 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 079
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 670
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 583
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 306 295

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-401 915
Renovasjonsavgift	-294 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-696 464

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-71 601
Renhold ved firmaer	-129 495
Snørydding	-22 439
Gressklipping	-10 938
Andre fremmede tjenester	-8 655
Trykksaker	-293
Andre kontorkostnader	-319
Porto	-375
Bank- og kortgebyr	-3 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 350

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

Renter bank	4 117
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 410
SUM FINANSINNTEKTER	5 527

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-384 850
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-384 909

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2018	66 450	
Avskrevet tidligere	-66 449	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-2 000 000

Opprinnelig 2024

-4 500 000

Nedbetalt tidligere år

51 214

Nedbetalt i år

30 812

-6 417 974

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 417 974



Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rathkesgate 3 og 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
17 av 29 Årsregnskap 2024 - 7074 - Sameiet Rathkesgate 3 Og 6.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 10. Papp og papirdunker i søppelrom i nr.6.





VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 3 og 6

Endret på ordinært seksjonseiermøte 27.04.2017 og

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

1-3 Sameierbrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

3. Årsmøtet

3-1 Myndighet, innkalling og tidspunkt for årsmøtet

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

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



3-2 Ekstraordinært årsmøte

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

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

3-4 Saker årsmøtet skal behandle

På ordinært sameiemøte skal behandles:

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

3-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

3-6 Stemmerett

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

3-7 Møteledelse og protokoll

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

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



3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

4. Inhabilitet

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

5. Styret

5.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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



5-2 Styrets myndighet, oppgaver og representasjonsadgang

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

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

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

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

5-4 Styremøte

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

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

5-4 Inhabilitet

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

6. Garasje/parkering

6-1 Generelt

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

Det betales egen kategori felleskostnader for parkeringsplass.

6-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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



7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 Plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

7-3 Husordensregler

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

8. Felleskostnader

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

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

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



9. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

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

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

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

11. Forsikring

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

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

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

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



13. Kameraovervåkning

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

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

14. Generelle plikter

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 7074 Selskapsnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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