RASMUS WINDERENS VEI 31

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Arealbekreftelse og regulering
Tegninger og attester
Energiattest
Festekontrakt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rasmus Winderens vei 31, 0373 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
946 926 329 / 1

OM RAPPORTEN

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042

Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	4. okt. 2024
Til stede	Selger/eier Torstein Brun Norbye og Elisa Salemink Takstingeniør Theodor Østlie
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert den: 3. okt. 2024

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører (Entré)	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Normal slitasje, skjevheter og knirk.
TG 2	Vegger	Normal slitasje og ujevnheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Avvik i forbindelse med overløp. Ikke observert hovedstoppekran i boligen.
TG 2	Ventilasjon	Elektriske avtrekksvifter mot felles kanaler med oppdriftsventilasjon.
TG 2	Varmtvann	Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje Manglende drensspalte under klosett.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	1962 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, med pusset og malte overflater og enkelte felt kledd med panel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.
Tomteareal	3878.2 m²
Hjemmelshaver	Staten V/sosialdep har hjemmel til grunn, Vinderenbekken Borettslag innehar festeretten.
Eier adkomstdokumenter	Torstein Brun Norbye og Elisa Salemink

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021	Pusset opp kjøkkenet med nye overflater.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2021	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist
2021	Oppgradert det elektriske anlegget med nye sikringer og nye kurser til kjøkken.	Håndverker	Fremvist
2022	Oppussing av fasade, nye vinduer og ytterdører.	Håndverker	Ikke aktuelt
2022	Ny varmtvannsbereder.	Håndverker	Fremvist
2023	Ny terrasseplatting.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

Kommentar
Oppussing av fasaden er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 31.12.1961 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.
Et rom fremstår som omkledningsrom under befaring og ett rom fremstår som soverom i sin helhet med skyvedørsgarderobe, rommene er omtalt slik dem fremsto under befaring i rapporten. Omkledningsrommet og plassen bak skyvedørsgarderoben i ett soverom er opprinnelig byggesøkt som kott (bodareal).

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja, entrédøren tar i karm og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder og normal slitasje. Det er også registrert avvik i forbindelse med lukke/åpnemekanismen.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei, ved stikktakning er det ikke funnet avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Dør mot bad har svellinger nederst på dørblad.
Lokal utbedring må påregnes.

Skyvedør mot kjøkken er av nyere dato og er tildelt tilstandsgrad 1.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG 3

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 22 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 40 mm.

Vurdering
TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm vurderes som tilstandsgrad 3. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

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

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv TG 2

Parkett.
Laminat.

Vurdering
Tg 2 er tildelt etter en helhetsvurdering da det er registrert at overflater bærer preg av normal bruksslitasje og knirking, og bruksmerker må forventes.

Gulv i kjøkken er pusset opp i senere tid og fremstår som bedre vedlikeholdt.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater oppgraderes, skjevheter rettes opp og knirk /årsak til knirk må utbedres.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 2

Sparklet/pussede og malte overflater. Malt tapet.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter, skader og ujevnheter.

Enkelte overflater er pusset opp i senere tid og fremstår som bedre vedlikeholdt.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,45 meter. Himlingshøyde kan variere som følge av skjevheter i etasjeskiller.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Eldre vanntilførsler i kobber.
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert bak servant i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja, overløp fra fordelerskap er kappet/knekt i skap under servant i bad.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid da det er observert eldre vanntilførsler i kobber og eldre avløpsrør i støpejern. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Overløp fra fordelerskap er knekt/kappet noe som medfører at eventuelt lekkasjevann fil ledes inn i skap under servant i badet, noe som kan medføre økt risiko for vannskader.
Det er ikke observert hovedstoppekran i boligen.

Lokal utbedring må påregnes.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 2

Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i felles rom i kjelleren.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Nei. Forholdet utgjør en risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte i bad.
Spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventiler i soverom og stue.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Elektriske avtrekksvifter montert mot oppdriftsventilasjon, kan potensielt begrense ventilasjon i andre boenheter om ventilasjonsrøret er felles. Og er normalt sett ikke tillatt.

Er det utført rens, eller fornying?
Ikke kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte i forbindelse med elektriske avtrekksvifter mot felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2021.
Produsent: IKEA

Komfyrvakt er montert.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 22 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid bør oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert, dusjkabinett er ikke flyttet.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusjkabinett.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Ja, servanten har krakelering.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med glassfronter.

Er det funnet symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomtater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret, men det er utført oppgraderinger på anlegget i 2020.
De fleste sikringer i hele leiligheten har blitt skiftet ut og nye kraftigere kurser er trukket til kjøkkenet (inkludert egne kurser for induksjonstopp og komfyr).

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Nye sikringer i leiligheten generelt.
Nye og oppgraderte kurser kjøkken.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på tidligere arbeider utført i det elektriske anlegget (eksempel oppussing av bad) og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnader i forbindelse med oppgraderinger bør forventes.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
1. etasje	72			22
Sum	72	6		22
Totalt bruksareal	78			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 2 m^2 og ca. 4 m^2.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, entré, to soverom, omkledningsrom, kjøkken og stue.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	72		Bad, entré, to soverom, omkledningsrom, kjøkken og stue.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

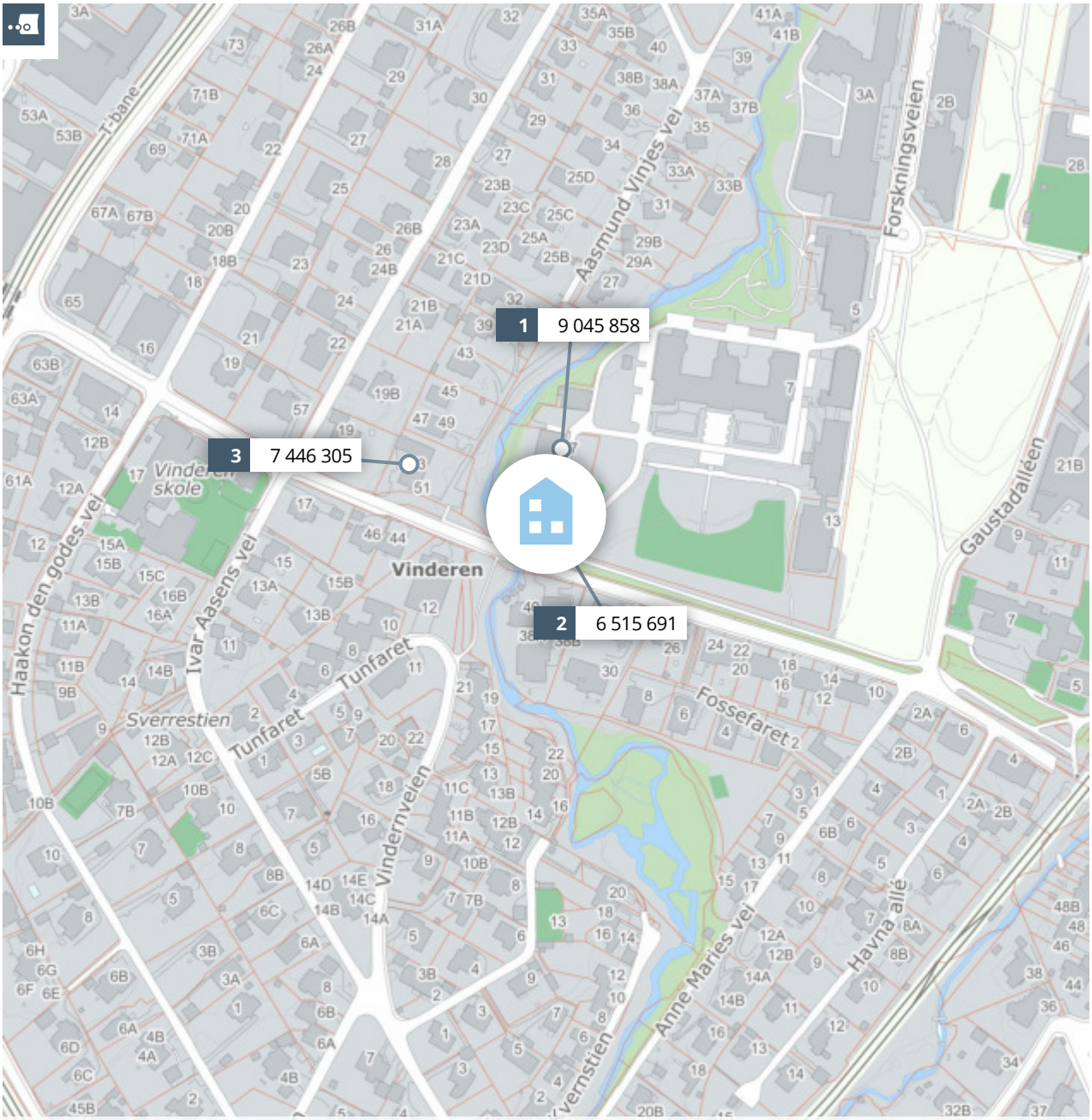
Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RASMUS WINDERENS VEI 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 08.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rasmus Winderens vei 31, 0373 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 42 BNR 104 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VINDEREN

Verdivurdert til

7 290 000

175 277	7 465 277	103 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	72 m²
BRA	78 m²
Byggeår	1962

Fellesutgifter	4 391
Formue	8 503
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

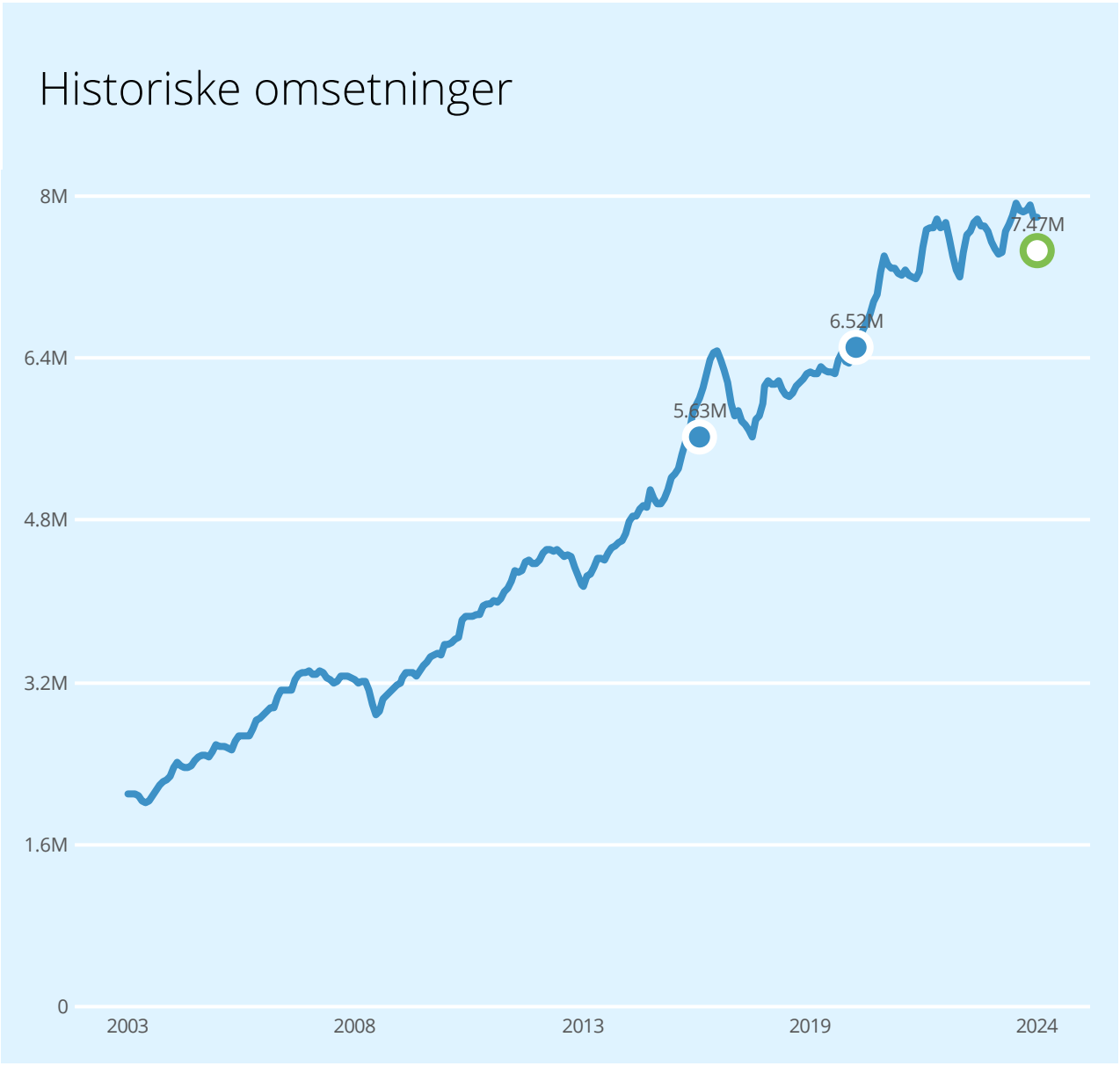
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rasmus Winderens vei 37 80 m² 1962 3. etg 3 sov	16.09.2024	8 800 000	**8 850 000**	195 858	9 045 858	**113 073**
2 Rasmus Winderens vei 31 69 m² 1962 1. etg 2 sov	03.06.2020	6 200 000	**6 500 000**	15 691	6 515 691	**94 430**
3 Rasmus Winderens vei 53 65 m² 1957 3. etg 3 sov	18.09.2024	7 700 000	**7 300 000**	146 305	7 446 305	**114 559**

Flott 3(4)R med direkte utgang til en skjermet markterrasse på 22 kvm og hage
Svært tilbaketrukket, men sentralt!
Attraktiv 3-roms med utgang til en svært skjermet og frodig markterrasse og hage, kun få minutters gange fra Blindern og Vinderen.
•Gjennomgående bolig med god planløsning bestående av entré med garderobeplass, kjøkken med ny innredning, stor stue med utgang til markterrasse og hage som grenser mot bekk, 2 soverom - ett med bod, flislagt bad.
•Mulighet for å flytte kjøkken og dermed etablere 3 soverom.
•Gården er godt holdt med bl.a. oppussede fasader, balkonger og nye vinduer/balkongdør (2022)
•Herlig felles hage med lekeplass og vakre bed
•Parkering med lademuligheter etter "første mann til mølla" prinsippet og mulighet for garasjeleie.
•God bodplass
•Innen 5 minutters gange finner du: Vinderen og Blindern T-bane, Vinderen senter, Vinderen skole

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



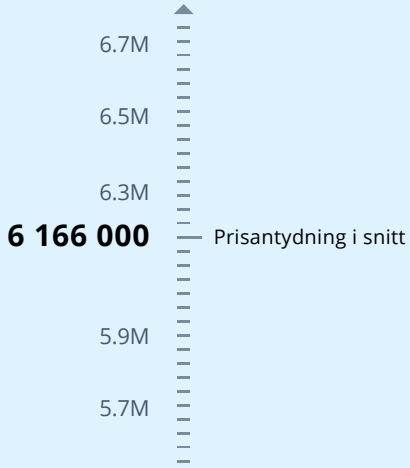
1 Blokk

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.05.2020	03.06.2020	06.08.2020	6 200 000	6 500 000	15 691	6 515 691
26.08.2016	06.09.2016	03.10.2016	4 900 000	5 600 000	30 085	5 630 085

Leiligheter til salgs i VINDEREN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Leiligheter solgt i VINDEREN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

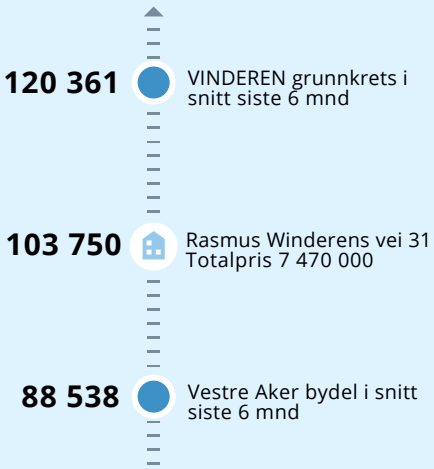


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186240240

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisa Salemink	Torstein Brun Norbye

Gateadresse
Rasmus Winderens vei 31

Poststed	Postnr
Oslo	0373

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240240

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av baderomsvifte
Arbeid utført av	Elmesteren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var en lekkasje fra taket i oppgang 37 tidligere i år. Denne ble utbedret og tettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv målt i stue. Ingen tiltak vurdert eller ansett som nødvendig.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Utbedring av jordingsfeil og oppgradering av sikringer 2) Oppgradering el-anlegg kjøkken ifm renovering
Arbeid utført av	1) Storm Elektro 2) AC installasjon

Filer

Kitchen elektriker faktura.pdf
1Samsvarserklæring.pdf
2Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf
1NELFO_Risikovurdering_R1_(Utbedring_av_jordfeil).pdf
2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Utbedring_av_jordfeil).pdf
3NELFO_Sluttkontroll_R1_(Utbedring_jordfeil_stue_soverom).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240240

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget installerte 10 elbilladere i 2021, som er tilgjengelige for beboerne gjennom en app.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: - Oppgradering fasade i regi av borettslaget i 2022 (vask og maling av fasade, nye vinduer og terrassedører hos alle leiligheter, nye skillevegger i hage og balkonger i) - Bygget ny markterrasse i 2023 (egeninnsats)

Arbeid utført av: Thorendahl AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble foretatt i 2022 i regi av borettslaget

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: 10-37 Bq/m3 (langt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240240

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240240

Tilleggskommentar

Ny varmtvannsbereder installert august 2022 Nytt kjøkken 2021 Oppgradering av el-anlegg 2021 Ny markterrasse 2023 Etablert grønnsakshage for beboere i felleshage

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186240240

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisa Salemink	2fbc33248287070bcb9a3e26ca5667bdd7489994	08.10.2024 15:09:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Norbye	5d5a143da18cf77814a5d84b74fa877c1c93cd8f	08.10.2024 15:08:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186240240

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Gange-Rolvs gate 1 C, 0273 OSLO
E-post: WM120_3005271@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005271/186-24-0240 rasmus winderens vei 31 Vår ref.: 5825-1-01 Dato: 02.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vinderenbekken Borettslag
Organisasjonsnr:	946926329
Andelseier:	Salemink, Elisa
Medeier:	Norbye, Torstein Brun
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Rasmus Winderens Vei 31, 0373 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	42
Bnr.	104
Borettsinnskudd:	Kr. 7 590,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 5737024.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- Eventuell garasjeplass følger ikke leiligheten ved salg. Venteliste.
- 2022/2023: fasaderehabiliteringsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører. Tatt opp lån i OBOS-banken for finansiering av prosjektet oktober 2022 og mars 2023. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- Borettslaget fester tomt av Staten v/ Sosialdepartementet. Avtalen utløper i 2038, gnr.42/bnr.104,
- Lån i OBOS-banken. Har økt det ene lånet i oktober 2022. Ikke planlagt at det vil få en endring på felleskostnadene.
- Boligselskapet er ikke medlem av Sikringsfondet. Ved generalforsamling mai 2021 ble det vedtatt å inngå avtale med Wallbox angående installering av infrastruktur og ladebokser til elbil/hybrid.Ladepunktene vil bli installert i garasjene (10 stk) og på nordsiden av bygget (5 stk).Installert høsten 2021. Kostnader for bruk av laderne faktureres kvartalsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207980897
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	252 450,00
Innfrielsesdato:	30.09.2026
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208088424
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	5 260 654,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 391,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 391,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	532,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 386,-
Annen formue:	8 503,-
Gjeld:	181 019,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207980897
Restsaldo:	8 025,51
Kapitalkostnader:	357,68

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208088424
Restsaldo:	167 252,27
Kapitalkostnader:	1 034,01

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 277,81,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marek Kamil Makulec, e-post:vinderenbekken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5825

Vinderenbekken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vinderenbekken Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5825

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vinderenbekken Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristian Murray

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sivert Solli og Jan Peder Amundrød er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport - 5825.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marek Makulec

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Eide
- Trine Lise Strøm

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Murray
- Sivert Solli

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Emily Livesay
- Torstein Norbye

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Murray	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Emily Blair Livesay	Rasmus Winderens Vei 35
Styremedlem	Marek Kamil Makulec	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Elisa Salemink	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Ane Bjerknes Soløy	Lyveien 26
Varamedlem	Jan Peder Amundrød	Rasmus Winderens Vei 33
Varamedlem	Sivert Jon Solli	Rasmus Winderens Vei 33

Valgkomiteen

Mariken Nilaya Moxness	Rasmus Winderens Vei 33
Torstein Brun Norbye	Rasmus Winderens Vei 31

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller e-post vinderenbekken@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vinderenbekken Borettslag
Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.
Vinderenbekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946926329, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
42 104

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

Vinderenbekken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
I perioden 2023/2024 ble det avholdt seks ordinære styremøter og ett regnskapsmøte.
Det har kun vært èn leilighetsoverdragelse 2023/2024, siden forrige generalforsamling.
Det er ingen leiligheter som nå ligger ute for salg. I perioden har det vært tildeling av èn garasjeplass.

Borettslagets sommerfest i fjor var veldig hyggelig, med god stemning. Oppmøtet var bra, men det er ønskelig med å få med enda flere beboere. Festen er et av de få mulige felles møtepunktene for alle beboere, og således bra for miljøet i blokken

Det har vært avholdt en høstdugnad og en vårdugnad. På dugnadene blir mye forefallende arbeid gjort, samt småprosjekter som dukker opp ila halvåret. Dugnadene sparer borettslaget for utgifter, gir anledning til hyggelig samvær, og holde uteområdene våre ryddig og velstelt.

Styret har ellers tatt i et tak når det trengs, eksempelvis ved snømåking, strøing og feiing/rydding. Borettslaget har ikke ansatt vaktmester. Vi kjøper tjenester til snøbrøyting og strøing fra
Vaktmesterkompaniet. Plenklipping ble i 2023 utført av styreleder.

Styret gjør oppmerksom på at snømåking av ukurante steder som trapper og gangveier o.l må utføres av oss selv. Alle oppfordres derfor til å bidra med å holde slike områder relativt snøfrie og strødd.
Det er også viktig at beboere bidrar til å holde fellesområder ryddige, da spesielt kjeller og området rundt søppelcontainere, samt sørge for god søppelsortering.

I slutten av januar oppstod det en vannlekkasje fra taket på blokken som følge av mye snø, mildvær og tette dreneringssluk. Styret tilkalte sugebil som fjernet vannet og åpnet slukene. Resultatet ble noen mindre fuktskader i taket på leilighet i oppg 33 og under takvinduet i oppg 37. Skadene dekkes av byggeforsikringen.

Som ett tiltak for å kutte kostnader har styret inngått ny avtale med Storebrand forsikring og trappevasken vil fra
1. juni bli utført av CleanArt. Dette utgjør en total årlig besparelse på ca kr 50.000.

Det ble i mars 2024 installert nytt callinganlegg fra Datacall ettersom det gamle var utslitt. Styret har etter ønske fra andelseiere signert kontrakt med Obos for installering av Obos-nøkkel. Dette er foreløpig satt på vent som følge av tekniske utfordringer.

Styret mener det generelt ikke er vesentlige feil eller mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.
Styret er opptatt av brannsikring. Som en del av HMS-arbeidet
påser styret også at rømningsveier, dvs. inngangspartier og trappeoppganger er ryddige og framkommelige.

Husleie har økt med 15% og garasjeleie med 6,5% pr. mnd. f.o.m. 01.01.2024. Dette er i tråd med den
generelle prisstigningen og som følge av stigende rentekostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vinderenbekken Borettslag.

Lån
Vinderenbekken Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og 6 % økning i garasjeleie fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VINDERENBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7VAYX-51EJ3-LDUOO-BKXJC-N3OIT-M5FC6

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7VAYX-51EJ3-LDUOO-BKXJC-N3OIT-M5FC6

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-15 14:41:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7VAYX-51EJ3-LDUOO-BKXJC-N3OIT-M5FC6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-351 047**	**116 859**	**-351 047**	**237 734**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		289 933	-5 321 095	145 040	65 700
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 194	15 749	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 430 863	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 139 210	-162 559	-231 823	-344 033
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**588 780**	**-467 905**	**-86 783**	**-278 333**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**237 733**	**-351 047**	**-437 830**	**-40 599**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	310 091	650 848
Kortsiktig gjeld	-72 358	-1 001 895
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**237 733**	**-351 047**

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 526	1 179 364	1 500 000	1 714 000
Andre inntekter	3	29 179	17 991	12 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 534 705**	**1 197 355**	**1 512 000**	**1 714 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 460	-8 460	-12 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-7 194	-15 749	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 214	-9 587	-11 500	-12 000
Andre honorarer		-25 000	0	-17 500	-17 500
Forretningsførerhonorar		-94 109	-90 478	-95 000	-99 800
Konsulenthonorar	7	-10 425	-15 975	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-77 290	-5 504 723	-105 000	-195 000
Forsikringer		18 112	-123 093	-135 500	-163 000
Kommunale avgifter	9	-270 671	-219 161	-252 000	-303 500
Energi/fyring	10	-40 961	-47 927	-46 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 924	-228 684	-236 000	-256 000
Andre driftskostnader	11	-128 616	-118 807	-130 000	-146 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-966 278**	**-6 442 642**	**-1 111 960**	**-1 316 300**
DRIFTSRESULTAT		**568 427**	**-5 245 287**	**400 040**	**397 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 728	13 831	0	0
Finanskostnader	13	-295 222	-89 639	-255 000	-332 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-278 494**	**-75 808**	**-255 000**	**-332 000**
ÅRSRESULTAT		**289 933**	**-5 321 095**	**145 040**	**65 700**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		289 933	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-217 465		
Udekket tap		0	-5 103 630		

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	15	3	7 197
SUM ANLEGGSMIDLER		**879 312**	**886 506**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 380	11 461
Forskuddsbetalte kostnader		159 765	117 247
Driftskonto OBOS-banken		117 696	499 296
Driftskonto OBOS-banken II		7 839	7 839
Sparekonto OBOS-banken		15 411	15 005
SUM OMLØPSMIDLER		**310 091**	**650 848**
SUM EIENDELER		**1 189 403**	**1 537 354**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	16	-4 813 696	-5 103 630
SUM EGENKAPITAL		**-4 809 896**	**-5 099 830**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 693 682	5 402 029
Borettsinnskudd	18	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 926 942**	**5 635 289**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 879	31 930
Leverandørgjeld		37 785	125 795
Påløpte renter		29 694	1 243
Annen kortsiktig gjeld		0	842 927
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 358**	**1 001 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 189 403**	**1 537 354**

Pantstillelse	19	6 283 260	6 036 360
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024
Styret i Vinderenbekken Borettslag

Kristian Murray/s/ Emily Blair Livesay/s/ Marek Kamil Makulec/s/

Ane Bjerknes Soløy/s/ Elisa Salemink/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 440 930
Garasje	53 568
Eiendomsskatt	11 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 505 526**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy	15 842
Nettinnbetalinger	907
Avkllaring forkjøpsrett	12 430
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 179**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 214.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 425
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 425**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 824
Drift/vedlikehold VVS	-22 795
Drift/vedlikehold elektro	-4 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-411
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 553
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 616
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-77 290**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 028
Vann- og avløpsavgift	-180 604
Renovasjonsavgift	-79 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-270 671**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 961
SUM ENERGI / FYRING	**-40 961**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 900
Container	-5 330
Annen leiekostnad	-17 874
Annet driftsmateriale	-461
Renhold ved firmaer	-46 200
Snørydding	-41 255
Andre fremmede tjenester	-6 425
Trykksaker	-255
Andre kontorkostnader	-1 195
Bank- og kortgebyr	-3 421
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-4 255
Tap på fordringer,	-50
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-128 616**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 479
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 383
SUM FINANSINNTEKTER	**16 728**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-295 222
SUM FINANSKOSTNADER	**-295 222**

NOTE: 14
BYGNINGER

Tilgang 1963	879 309
SUM BYGNINGER	**879 309**

Tomten er festet. Festeavtalen utløper i 2038.
Gnr.42/bnr.104
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2007	30 960	
Avskrevet tidligere	-30 959	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-42 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-46 762	
Avskrevet i år	-7 194	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 194**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 5 år., avdragsfritt frem til 01.09.23		
Opprinnelig 2021	-592 892	
Nedbetalt tidligere	141 178	
Nedbetalt i år	102 755	
		-348 959
Obos-Banken AS		
OBOS01		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	49 685	
Nedbetalt i år	4 950 315	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-5 430 863	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	86 140	
		-5 344 723
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 693 682**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-233 260
SUM BORETTSINNSKUDD	**-233 260**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 260
Pantelån	5 926 942
TOTALT	**6 160 202**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	879 309
TOTALT	**879 309**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 71502732. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.24
Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn:** Vinderenbekken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristian Murray

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sivert Solli og Jan Peder Amundrød er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marek Makulec

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erik Eide

☐ Trine Lise Strøm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristian Murray

☐ Sivert Solli

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Emily Livesay

☐ Torstein Norbye

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vinderenbekken Borettslag

Organisasjonsnummer: 946926329
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Murray
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Sivert Solli og Jan Peder Amundrød er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marek Makulec (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marek Makulec

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Eide (19 stemmer)
Trine Lise Strøm (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Eide
Trine Lise Strøm

Varamedlem (1 år)

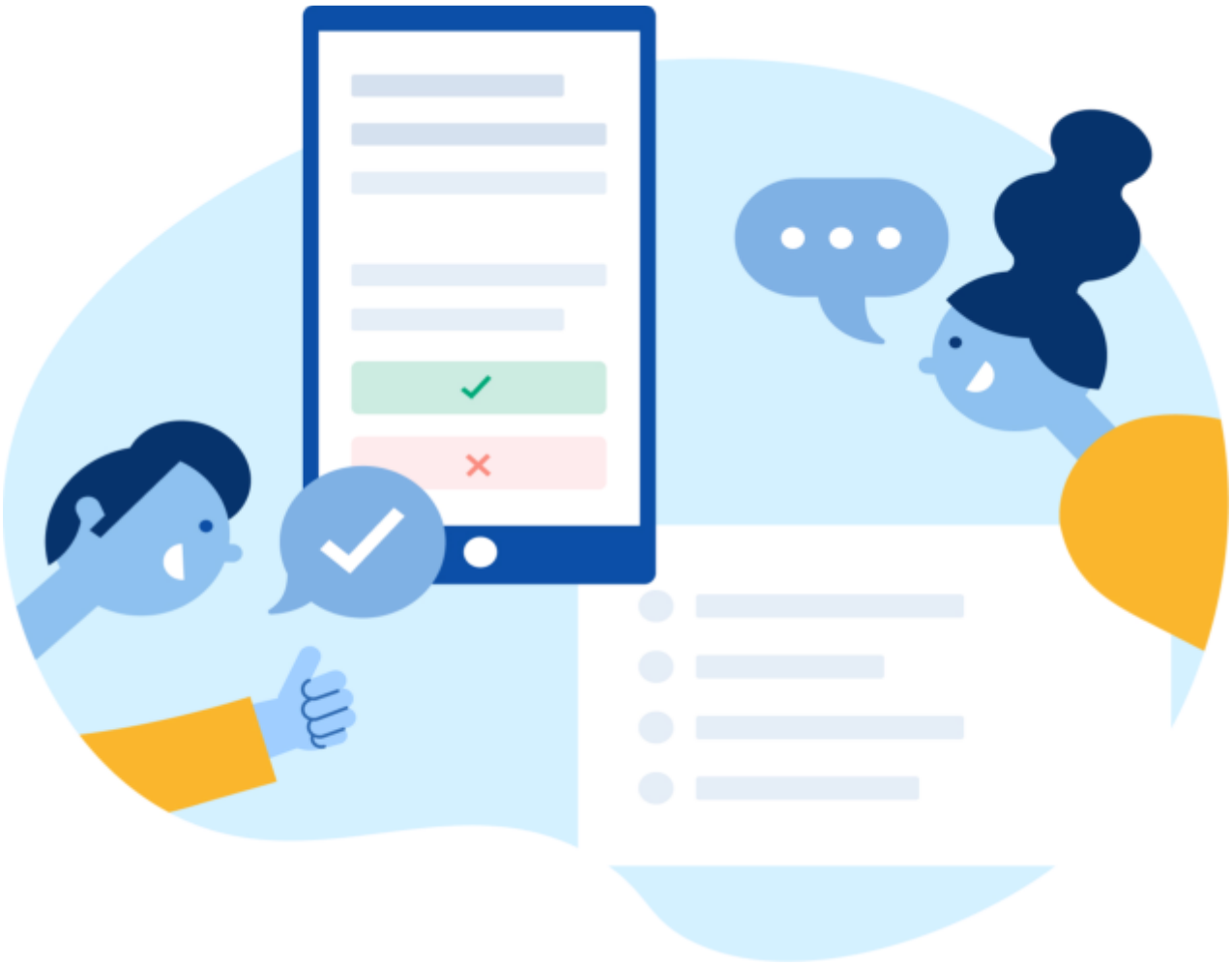
Følgende ble valgt:
Kristian Murray (19 stemmer)
Sivert Solli (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Murray
Sivert Solli

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Emily Livesay (19 stemmer)
Torstein Norbye (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emily Livesay
Torstein Norbye



Ekstraordinært årsmøte 2023

Vinderenbekken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. januar - 26. januar 2023

Selskapsnummer: 5825

OBOS

Velkommen til årsmøte i Vinderenbekken Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. januar kl. 12:00 og lukker 26. januar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5825

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Øke låneopptak oppussingsprosjekt

Med vennlig hilsen,
Styret i Vinderenbekken Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Atle Refsdal og Jan Peder Amundrød

Sak 3

Øke låneopptak oppussingsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har påløpt ekstra kostnader underveis i prosjektet som har oversteget låneopptaket som ble vedtatt på EO generalforsamling i mars 2022. Dette skyldes i hovedsak manglende losholter og kostnader til prosjektleder fra Obos. Borettslaget er derfor nødt til å øke låneopptaket med ca kr 500.000 for å kunne betale sluttfaktura fra Thorendahl. Deler av lånet (ca kr 30.000) skal brukes til utbedring av inngangspartier våren 2023.

Forslag til vedtak
Låneopptak på inntil 500.000 godkjennes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.01.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.01.23
Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn:** Vinderenbekken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Atle Refsdal og Jan Peder Amundrød

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Øke låneopptak oppussingsprosjekt

Låneopptak på inntil 500.000 godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Vinderenbekken Borettslag

Organisasjonsnummer: 946926329
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. januar kl. 12:00 til 26. januar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Refsdal og Jan Peder Amundrød
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Øke låneopptak oppussingsprosjekt

Det har påløpt ekstra kostnader underveis i prosjektet som har oversteget låneopptaket som ble vedtatt på EO generalforsamling i mars 2022. Dette skyldes i hovedsak manglende losholter og kostnader til prosjektleder fra Obos. Borettslaget er derfor nødt til å øke låneopptaket med ca kr 500.000 for å kunne betale sluttfaktura fra Thorendahl. Deler av lånet (ca kr 30.000) skal brukes til utbedring av inngangspartier våren 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Låneopptak på inntil 500.000 godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Husordensregler

For Vinderenbekken Borettslag

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektene som til enhver tid gjelder for borettslaget og har som hensikt å sikre et trivelig bomiljø. Andelseier plikter å følge bestemmelsene og er ansvarlig for at de overholdes av hele husstanden og andre som eventuelt gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt.

1. Bruk av bolig og fellesområder må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 – 07:00, alle dager

3. Inngangs- og kjellerdører skal være låst hele døgnet

4. Det skal ikke lagres gjenstander i fellesarealer som kan være brannfarlige og/eller hindre frie rømningsveier.

5. Bruk av vaskeriet skal følge reglement angitt av styret. Vasketidene må overholdes og maskinene skal kun brukes til det de er ment for.
   Vaskeriets åpningstider:
   Hverdager, 08:00 – 21:00
   Lørdag, 09:00 – 17:00
   Søndag, stengt

6. Avfall skal pakkes forsvarlig og kildesorteres. Spesialavfall og større gjenstander må den enkelte selv bringe til passende avfallsmottak/gjenbruksstasjon. Det skal ikke settes gjenstander utenfor borettslagets avfallscontainere.

7. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper, dyner, o.l. ut av vinduer/balkonger.

8. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill.

9. Det er tillatt med bruk av gass- og kullgrill på fellesområdene utendørs. Ved grilling på fellesområdene skal grillen plasseres med god avstand til bygget. Gassbeholdere skal oppbevares forskriftsmessig, de skal ikke oppbevares i kjeller.

10. Borettslaget eier én bålpanne og to kullgriller til felles benyttelse. Disse skal brukes med varsomhet, med god avstand til brennbart gods. Grill, rist og bålpanne skal rengjøres etter bruk.

11. Det kan holdes inntil to husdyr pr boenhet. Husdyrhold skal varsles til styret, og styret har fullmakt til å kunne sette betingelser i forbindelse med husdyrholdet.

12. Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Se borettslagets vedtekter § 4-3 og § 5.

13. Ved renovering som kan sjenere andre andelseiere, skal dette varsles om i god tid. Planlagt vannavstenging og støybærende arbeid som boring i betong o.l. skal varsles i god tid, helst to dager i forkant. Dette skal gjøres som oppslag i oppgangene og på Vibbo.

14. Ved ønske om montering av markiser, varmepumper o.l., må det innhentes forhåndsgodkjennelse av styret.

15. Oppbevaring på fellesområder:
    a. Plass under hovedtrapp er forbeholdt barnevogner når det er behov for det.

b. Oppgang og øvrige fellesområder skal holdes fri for gjenstander. Dette gjelder blant annet sko, skohyller, søppelposer o.l.

c. Fellesboder i kjeller kan benyttes til oppbevaring, bare når gjenstander er markert med navn, telefonnummer og dato. Styret forbeholder seg retten til å fjerne eventuelle umerkede gjenstander. Fellesboder skal til enhver tid holdes ryddige av andelseiere.

d. Kjellerkorridorer skal ikke brukes til oppbevaring. Gjenstander i kjellerkorridorene kan bli fjernet av styret uten varsel.

e. Styret skal varsle senest 2 uker før planlagt opprydning på utendørs og innendørs fellesområder i forbindelse med dugnad. Umerkede gjenstander og umerkede sykler med manglende vedlikehold kan bli fjernet. Utover varsling før dugnad, er styret ikke ansvarlig for savnede gjenstander.

16. Det skal i regi av styret avholdes vår- og høstdugnad. Dugnadene er felles for alle beboere, og alle husstander oppfordres til å bidra slik at fellesområdene holdes vedlike og hyggelige til lave kostnader. Dugnadene bidrar til trivsel og samhold, og til å holde husleien nede.

17. Motorferdsel og parkering
    a. Kjøring på borettslagets område må skje med stor hensynsfullhet. Kjøring på gresset er ikke tillat. Beboere er ansvarlig for å informere egne gjester, håndverkere o.l. om dette.

    b. Hver husstand har fått utdelt to parkeringskort. Disse skal plasseres synlig i ruten ved parkering på borettslagets områder.

c. Kjøretøy kan parkeres på parkeringsplassen mot Rasmus Winderens vei, eller på borettslagets plasser ved nordenden av blokken. Beboere med garasjeplass skal fortrinnsvis benytte denne.

d. Parkeringsplasser med ladepunkt for el-bil er forbeholdt ladbare kjøretøy, og skal kun brukes av fossilbiler dersom annen plass ikke er tilgjengelig.

e. Gangveien foran oppgangene er kun ment for av- og pålessing, og skal ikke benyttes som parkeringsplass.

18. Sykler kan plasseres på garasjetaket ved enden av blokken mot sør, eller i merket fellesareal i kjeller.

19. Det påligger hver andelseier å bidra til at fellesområdene holdes pene og ryddige.

Oslo, dato 11.05.2022

STYRET

VEDTEKTER
for
VINDERENBEKKEN Borettslag, Org.nr. 946 926 329.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28. april 2008. Siste endring i generalforsamling 31.mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1 – 1 Formål

Vinderenbekken Borettslag, gnr 42, bnr 104, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Byggets størrelse er 38 leiligheter av varierende størrelse. Til enhver leilighet følger bruksrett av to(2) kjellerboder, en matbod og en større bod, med samme nummer og nummerert i henhold til leiligheten, samt 10 garasjer.

1 – 2 Forretningskontoret

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune

2. Andeler og andelseiere.

2 – 1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- mot utstedelse av andelsbrev.

(2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

2 – 2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3 – 1 Forkjøpsrett

Andelseier har forkjøpsrett ved overdragelse av andel.
Hvis flere andelseiere vil gjøre forkjøpsrett gjeldende skal innbyrdes ansiennitet være avgjørende.
For øvrig gjelder bestemmelsene om forkjøpsrett i borettslagsloven.

4. Borett og overlating av bruk

4 – 1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4 – 2 Overlating av bruk

(1) Fremleie av leiligheten kan bare skje med godkjenning fra borettslagets styre.
Det opprettes vanlig leiekontrakt med hver enkelt andelseier.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom :

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

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

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

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

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

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

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

(7) En andelseier kan nå leie ut boligen sin i et borettslag uten styrets samtykke, i opptil 30 døgn i løpet av året, jf. Borettslagsloven §5-4.

For at styret skal ha oversikt over hvem som til enhver tid bor i boligen i forbindelse med brann og sikkerhet og antall utleiedøgn for ulike leiligheter, bes det om at skjema «Om utleie av andel» fylles ut og sendes styret.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5 - 1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

forskrifter.

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

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

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

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

5– 2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5 – 3 Utbedringsansvar og erstatning.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter

Borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan

gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner lagets navn. (Styret kan gi prokura.)

8-5 Valgkomite

Valgkomiteen består av 2 medlemmer som velges av generalforsamlingen. For å unngå doble roller skal man så langt det er mulig unngå at valgkomiteens medlemmer samtidig sitter i styret.

8-6 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen skal finne kandidater som kan velges inn til nytt styre, herunder kartlegge hvem i styret som stiller til gjenvalg, og formulere en innstilling til generalforsamlingen. Valgkomiteen bør være i dialog med styret for å finne ut hvordan styret har fungert i perioden og kartlegge om det er behov for spesifikk

kompetanse i styret. Valgkomiteen skal søke kjønnsmessig utjevning i styrekandidater.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlig

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som dog skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 6.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

generalforsamlingen

9-7 Stemmerett og fullmakt.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om salgspålegg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Leie av garasjeplasser

Borettslagets garasjeplasser tildeles etter søknad og etter ansiennitet. Andelshaver må selv bo i leiligheten for å leie garasjeplass.
Garasjeplass forutsettes benyttet til parkering av motorkjøretøy eller el-sykkel i bruk. Styret kan fravike denne bestemmelsen når særlige grunner tilsier det. Andelshavere

må disponere motorkjøretøy eller el-sykkel på søknadstidspunktet.
Andelshaver som disponerer garasjeplass kan ikke fremleie denne.

12. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6.juni 2003 nr.39.

UTLEIE AV ANDEL

Nye regler fra 01.01.2020:

En andelseier kan nå leie ut boligen sin i et borettslag
uten styrets samtykke, i opptil 30 døgn i løpet av året.
For at styret skal ha oversikt over hvem som enhver tid bor i boligen i forbindelse med brann og sikkerhet, bes det om at dette skjemaet fylles ut og sendes styret.

Andelseiers navn: _____

Enhet nr.: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Informasjon om leietaker

Fra dato _____ til dato _____.

Navn på leietaker: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Antall leietakere: _____

AREALBEKREFTELSE OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
RASMUS WINDERENS VEI 31

Dato: 02.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499407
8089262

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20241002 for RASMUS WINDERENS VEI 31.

GNR. 42 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.08.1965.

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

3880 m²

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

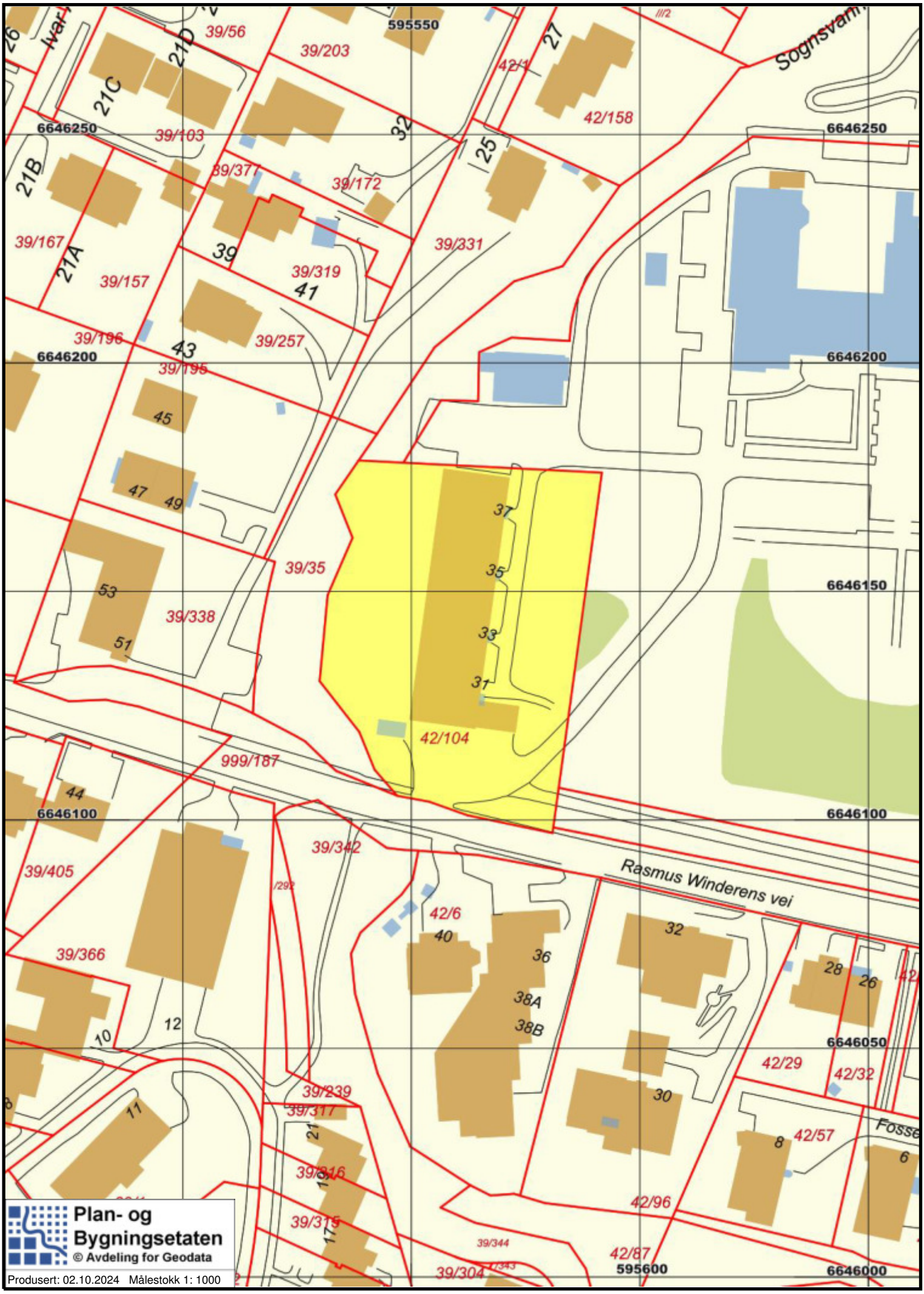
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

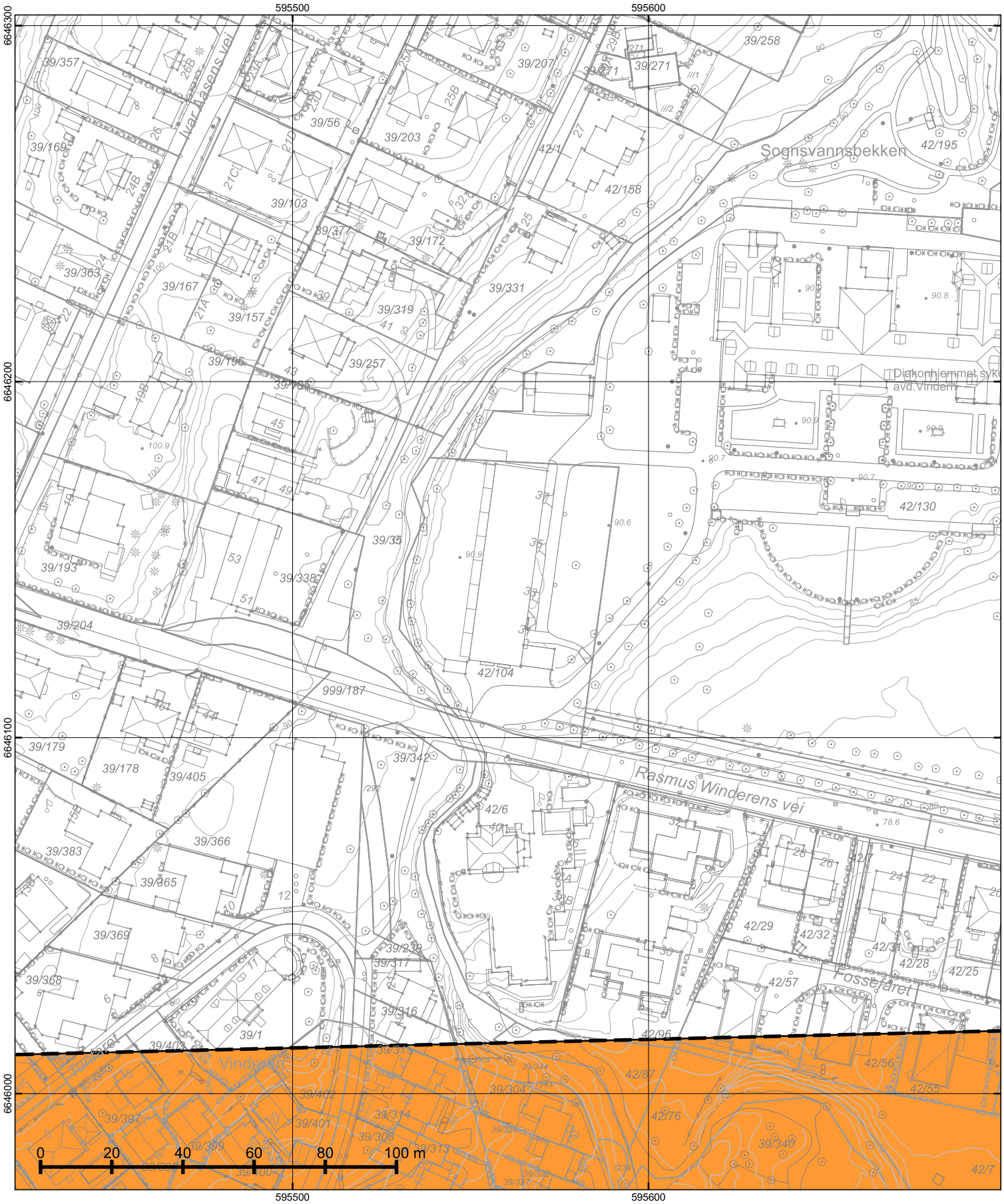
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 02.10.2024 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

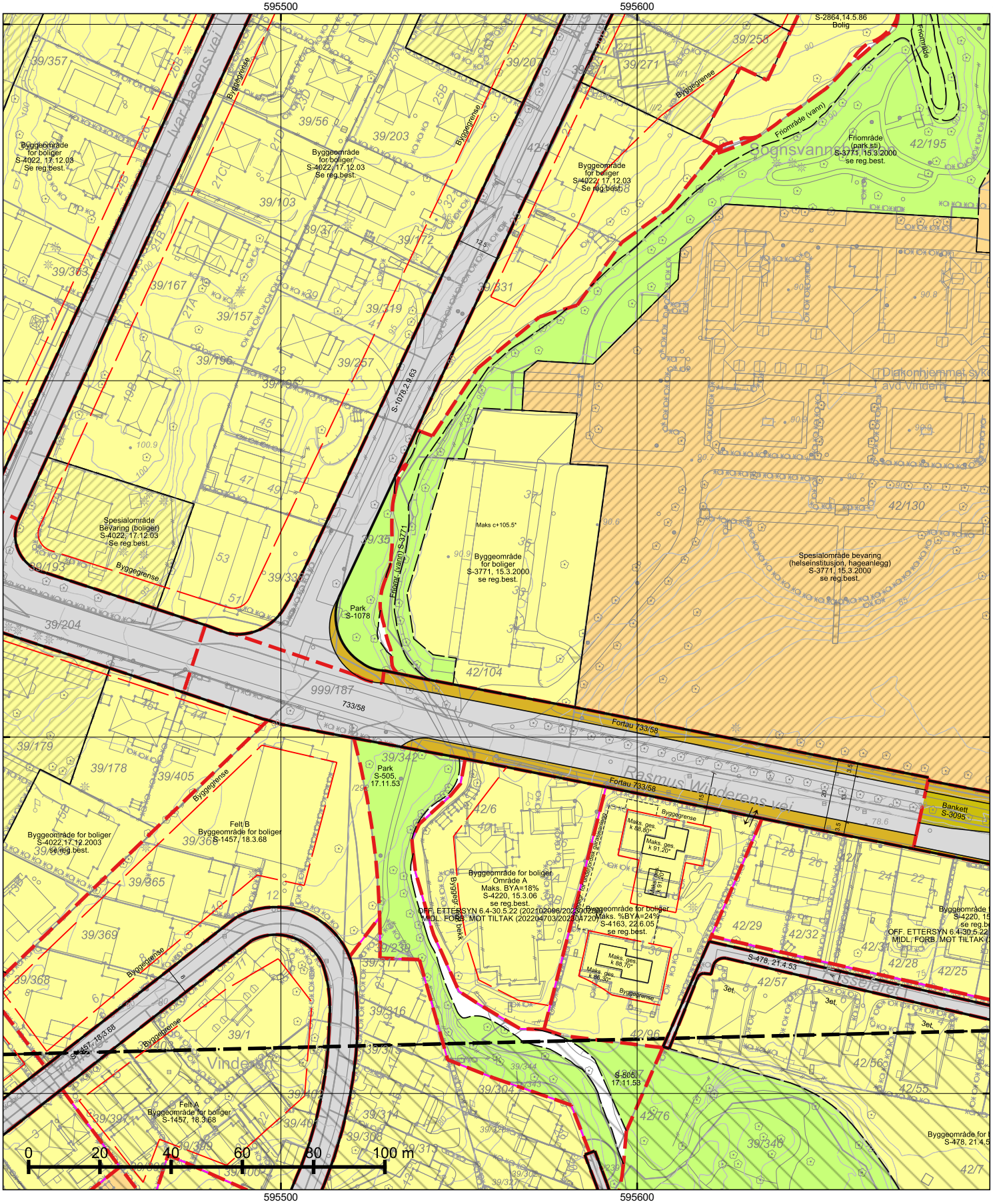
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135108/ 86499407
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: RASMUS WINDERENS VEI 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/104

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

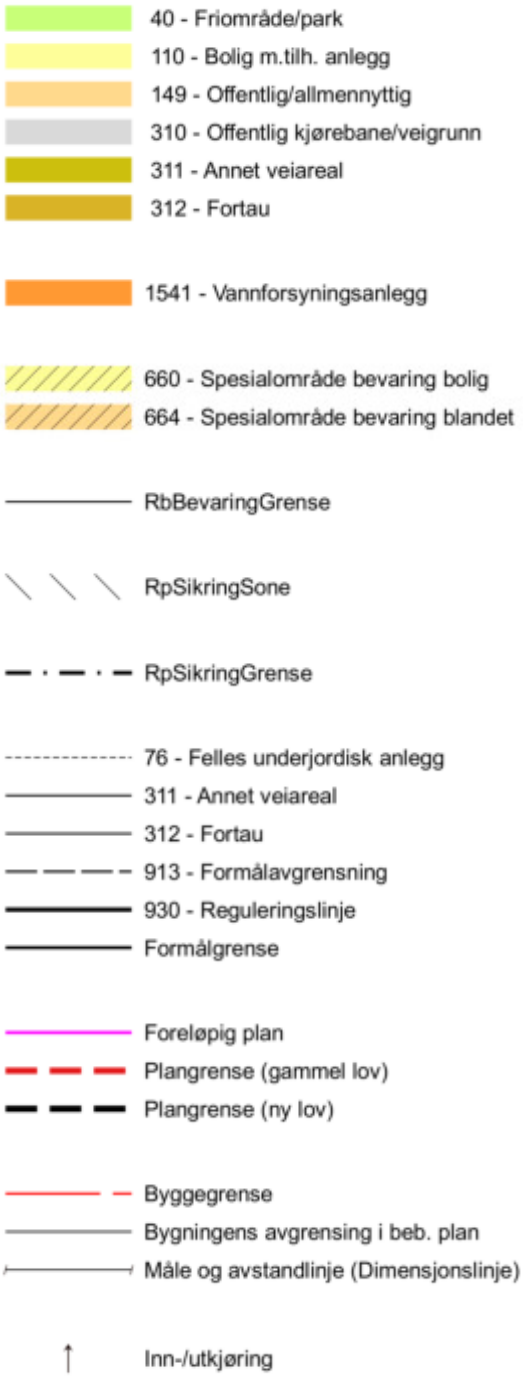
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135108/ 86499407
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: RASMUS WINDERENS VEI 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/104

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

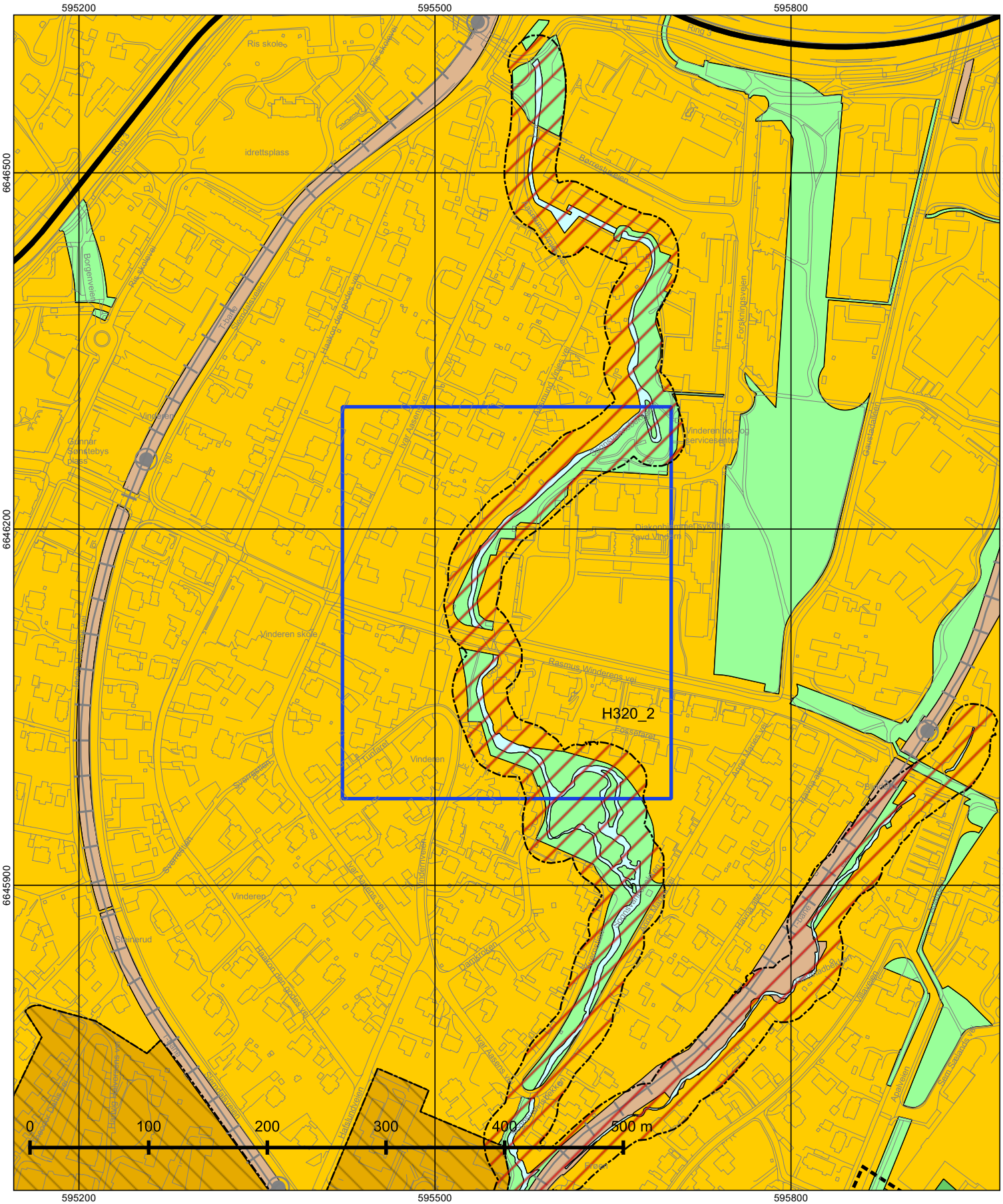
Dato: 02.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135108/ 86499407
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: RASMUS WINDERENS VEI 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/104

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135108/86499407
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

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



Oslo

S-3771

Forskningsveien 7, reguleringsplan - Offentlig/almennyttig formål (helseinstitusjon) m.m. Bydel Vinderen.

Vedtaksdato: 15.03.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707456
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 750197, 745697

Dokumentet består av 3 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

Reguleringsbestemmelser for FORSKNINGSVEIEN 7 OG RASMUS WINDERENS VEI 31-37 gnr.42 bnr.130

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99013.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (helseinstitusjon)
- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring (helseinstitusjon, hageanlegg)
- Friområde (park, sti, område i vann, turvei, lek)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)

§ 3.

Felt 1
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks høyder. Det tillates i tillegg takoppbygg for tekniske innretninger med en god estetisk avslutning av bygningsmassen. Øverste etasje skal tilbaketrekkes minst 0,6 meter på en slik måte at overkant 5.etasje markeres med gesims som hovedavslutning av bygget. Det kan anlegges delvis overbygd takterrasse. Bebyggelsen skal i sin utforming ta hensyn til eksisterende bebyggelse og omgivelsene for øvrig.
Maks BRA=8000 m2 over terreng.

Felt 2
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks gesimshøyder. Det tillates i tillegg takoppbygg for tekniske innretninger med en god estetisk avslutning av bygningsmassen. Bebyggelsen skal i sin utforming ta hensyn til eksisterende bebyggelse og omgivelsene for øvrig.
Maks BRA=6400 m2 over terreng.
Eksisterende trerekke mot øst skal fortrinnsvis opprettholdes og kompletteres i nødvendig grad.

Felt 3
Eksisterende bygning og anlegg, hage- og parklandskap skal bevares i sin nåværende form, med unntak av verkstedbygningen som tillates revet. Det tillates bygget mindre konstruksjoner og anlegg som del av hage og landskap. Alle tiltak i hageanlegg eller landskap skal forelegges Byantikvaren og Friluftsetaten v/divisjon park- og idrett før noe kommer til utførelse.
Hovedbygningen tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
Bygningen tillates påbygd med nytt inngangsparti på midtfløyen mot nord. Tilbygget skal tilpasses bygningens arkitektur.
Dersom bebyggelsen må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade tillates ny bebyggelse oppført tilsvarende vedrørende form og volum.

Dersom trær må felles på grunn av skade eller elde, skal nye trær plantes. Faglig rådgiver er Friluftsetaten v/divisjon park- og idrett.

Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

For alle feltene omfatter bruken bo- og servicesenter/ sykehjem, administrasjon, omsorgsboliger, poliklinikk og bevertning/ kafè ol, og kan være i enten offentlig eller privat regi.

§ 4. **Boligområdet**
Bebyggelsen skal ligge innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks høyde.
Maks BRA= 2770 m2.

§ 5. **Friområde**
Sognsvannsbekken og tilliggende dam og arealer i området skal sikres i nåværende løp med flora og fauna. Bekkedragets rekreasjonsverdi skal søkes utbedret og bevart. Det tillates anlagt bro/klopp over og sti langs bekken. Stien kan tilrettelegges for bevegelseshemmede dersom dette kan gjennomføres med hensyn tatt til terreng og vegetasjon.

§ 6. **Utomhusplan**
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan for de enkelte felt. Planen skal vise terrengbehandling, eksisterende og ny vegetasjon, oppholdsplasser, gangveier, atkomst og parkering. Utearealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 7. **Parkering**
Laveste parkeringsnorm legges til grunn ved opparbeidelse av parkeringsplasser. 10% av parkeringsplassene skal avsettes for bevegelseshemmede. Det skal også avsettes plass for sykkelparkering. To oppstillingsplasser for minibusser kan opparbeides i tilknytning til bo- og servicesenteret. Parkeringsplasser på terreng må gis en omramming av trær, og skal vises på utomhusplan. Det gis ikke brukstillatelse for nybygg før disse trær er plantet. Atkomster er vist med piler på planen.

§ 8. **Oppfølgningsprogram**
I tilknytning til saken er det utarbeidet konsekvensutredning med vedtatt oppfølgningsprogram som skal følges.

§ 9. **Forurensning**
Krav til sikring mot støy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftforholdene tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Oslo

73358

Regulering av Blindernveien (vei 200) fra Vindernveien til innkjørselen til studenterhjemmet.

73358 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.12.1958
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195803470
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Byplanrådet oppretth. vedtak 7.10.58,sak 619/58
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

TEGNINGER OG ATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
IS/NU.

KOPI

Oslo, den 29-10-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 42, bnr. 8, Blindernveien 85.

Journalnr.
61/2338.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23-1-1964.

Bygningens art
Funksjonærbolig m/garasjer for psykiatrisk klinikk.

Byggherre
Psykiatrisk klinikk's borettslag.

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.

Ansvarshavende
A/S Selvaagbygg (ing. Alv Selvaag), Holmenveien 19, Oslo-3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

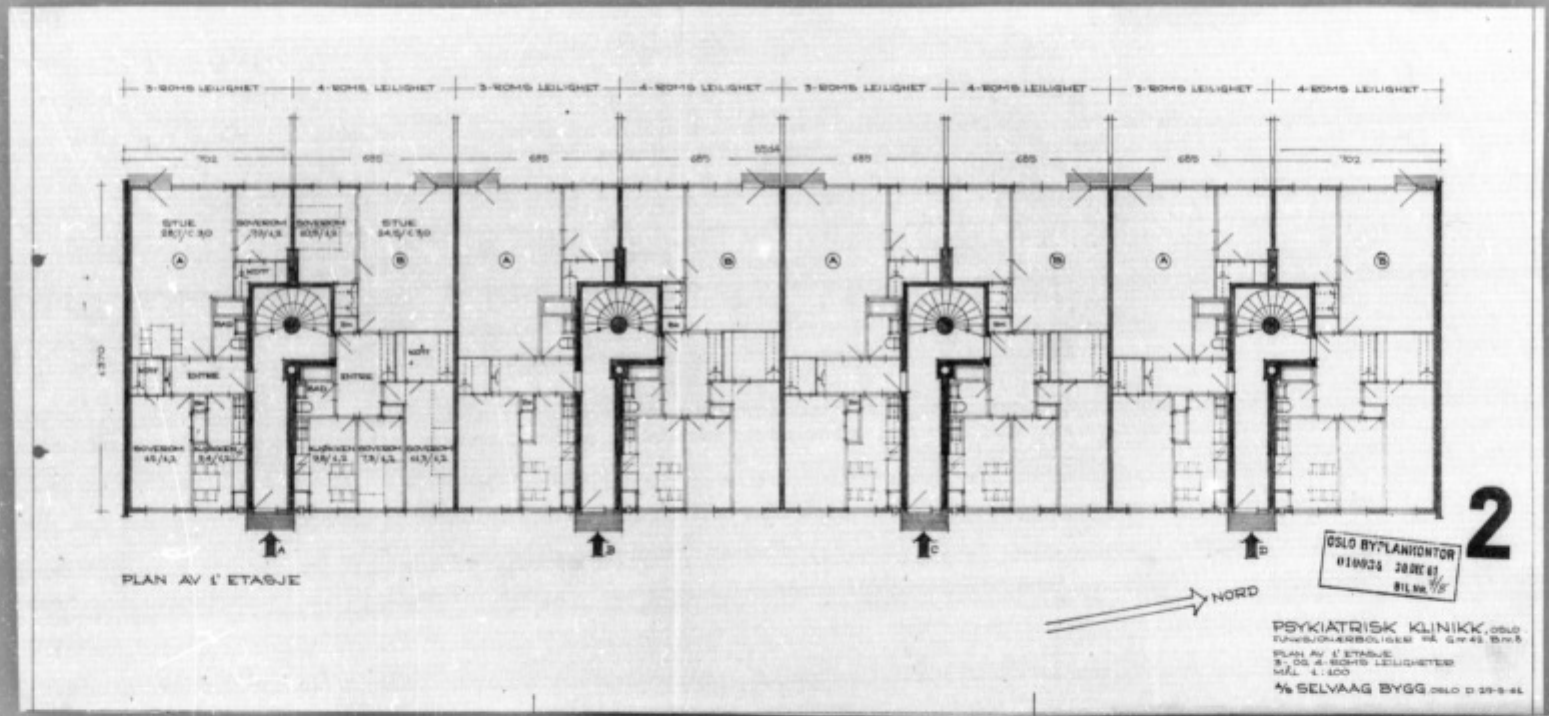
Forbehold:

En forutsetter at de mangler som blir påtalt av leieboerne ved årsbefaringen, så som justering av dører og vinduer m.v., blir rettet.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64.



TEGNINGENE ER MEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 19-06-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199910564 - 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Rasmus Winderens vei 31- 37

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2022
	202208236 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	RASMUS WINDERENS VEI 31 - 37	Eiendom:	42/104/0/0
Tiltakshaver:	VINDERENBEKKEN BORETTSLAG	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rasmus Winderens vei 31 - 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 02.11.2022.

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 202208236			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade vest og nord	-	-	1/9
Fasade øst og syd	-	-	1/10

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

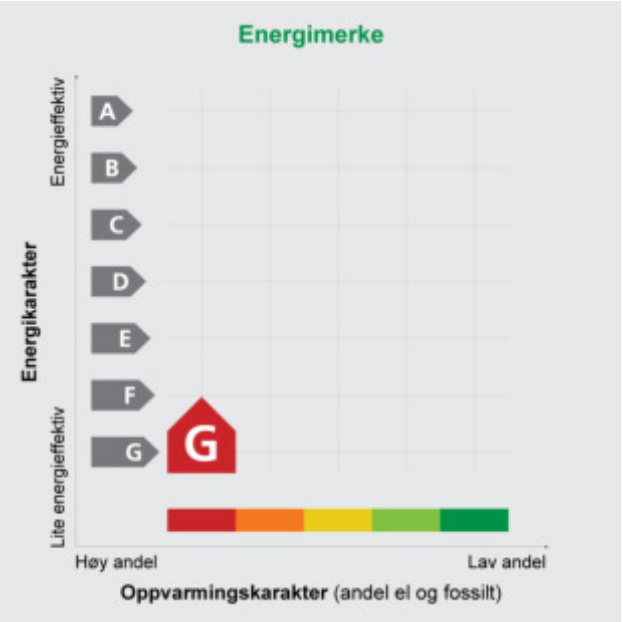
Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rasmus Winderens vei 31
Postnr	0374
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	1 / H0101
Gnr.	42
Bnr.	104
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80123957
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1134299
Dato	20.05.2020



Innmeldt av	Aleidis Løken

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rasmus Winderens vei 31
Postnr/Sted: 0374 Oslo
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr: H0101
Dato: 20.05.2020 10:55:41
Energimerkenummer: A2020-1134299
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Aleidis Løken

Gnr: 42
Bnr: 104
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 80123957

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

FESTEKONTRAKT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/19247/105
Uthentet 2024-08-29 09:33

R

Stemplet for kr. 260,-
den 5.11-71. av byskriveren

5 NOV. 1971

19247

Festekontrakt.

Staten v/Sosialdepartementet bortfester herved sin eiendom gnr. 42, bnr. 104 i Oslo, Aker distrikt, til A/L Psykiatrisk Klinikks Borettslag på følgende vilkår:

1.

Staten v/Sosialdepartementet, som eier gnr. 42, bnr. 104, bortfester herved til A/L Psykiatrisk Klinikks Borettslag denne eiendom, hvilken eiendom i følge oppmåling av 23. april 1965, har et areal stort 3 880 kvm..

2.

Den festede tomt skal av festeren besørges inngjerdet hvis dette kreves av offentlige myndigheter eller grunneieren, slik at utgiftene til inngjerdingen er grunneieren uvedkommende.

3.

Festetiden er 75 år regnet fra 1. januar 1963. Dersom feste ikke blir fornyet, skal Staten, hvis festeren forlanger det, overta de bygninger som er oppført på tomten etter takst avgitt av 3 takstmenn oppnevnt av Justitiarius v/Oslo Byrett, dog slik at det ikke ydes erstatning for tomtens verdi som råtomt.

Så lenge det hviler lån på bygningene og tomten til Den Norske Stats Husbank, gjelder følgende særlige vilkår:

a) Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b) Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.
c) Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes uten Husbankens samtykke.
d) Husbanken eller kommunen skal i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/19247/105
Uthentet 2024-08-29 09:33

4.

I festeavgift betaler festeren kr 507,-, som erlegges hvert år den 1. september, beregnet etter kr 0,015 pr. m^2. Festeavgiften kan reguleres hvert tiende år.

5.

Den festede tomt skal anvendes til oppførelse og drift av bolighus for personer ansatt ved Psykiatrisk Klinikk. Husplasering og tegninger av hus er godkjent av grunneieren.

6.

Leiligheter i det oppførte bygg kan ikke overdras til andre enn personer ansatt ved Psykiatrisk Klinikk. Av vedtektene for borettslaget fremgår det videre at en ny andelshaver skal godkjennes av borettslagets styre og av direktøren ved Den Norske Stats Husbank og overlegen ved nevnte sykehus.

7.

Festeren er berettiget til å pantsette festeretten etter denne overenskomst sammen med de på tomten oppførte bygninger til Den Norske Stats Husbank. Videre kan festeren behefte eiendommen og bygningene med en hovedobligasjon til sikkerhet for de andelsobligasjon som blir utstedt til andelshaverne for disse innskudd.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i tomten og de bygninger som oppføres på denne. Så lenge bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

8.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når det skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/19247/105
Uthentet 2024-08-29 09:33

9.

Utgiftene til målebrev og kartlegging av tomten samt stempling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren.

10.

Denne kontrakt trer i kraft fra 1. januar 1963. Ved første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer hvorav grunneier og fester har fått hvert sitt eksemplar.

Oslo, den 16. juni 1971

Som grunneier:
Sosialdepartementet
Etter fullmakt

Karl Evang

Som fester:
A/L Psykiatrisk klinikks borettslag

Dagny Osland

Knut Martinsen

Herved bekreftes at festeren har undertegnet nærværende kontrakt i vårt nærvær og at han er over 21 år.

d.u.s.

advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rasmus Winderens vei 31
Andelsnr. 1 Orgnr. 946926329 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0240

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater