BORGENVEIEN 66

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Meglers verdivurdering 31.05.2025 11:21:13
Info fra forr.fører
Ferdigattest og tegninger
Arealkart og regulering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Borgenveien 66, 0373 OSLO
OSLO kommune
gnr. 41, bnr. 208, snr. 2
Andelsnummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1426 **Referansenummer:** XB6260

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Velkommen til Borgenveien 66 – en flott 3-roms selveierleilighet beliggende i husets 2. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en solrik, innglasset balkong. Adkomst skjer enkelt via bakkeplan fra det indre gårdsrommet. Det er både trapp og heis fra felles inngangsparti, med direkte adkomst til garasjeplass og boder i underetasjen.
Planløsningen består av: Entré, romslig kjøkken, stue med utgang til balkong, to soverom – hvorav ett med egen tilgang til balkongen – samt et bad/vaskerom.
Leiligheten ble pusset opp i 2025, med blant annet kjøkkenfornying (nye fronter), renovert bad og nymalte overflater. Det er lite bruksslitasje, og enheten fremstår som svært velholdt og innflyttingsklar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget av takstmann.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål, spekkmurt teglstein i fasader samt platekledde fasadepartier.
Malte trevinduer med tolags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30), utstyrt med dørkikkert. Det er callinganlegg til gateplan.
Leiligheten har to balkongdører med tolags isolerglass som fører ut til balkong.
Det er en innglasset, sydvendt balkong oppført i betongkonstruksjon, med adkomst fra både stue og soverom.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller.
Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjekjeller, med tilgang via trapp eller heis direkte fra leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten er delvis renovert/pusset opp i 2025. Det er en-stavs parkett i alle rom, unntatt badet hvor det er fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, unntatt badet som har fliser og ett soverom med strie og tapet. Takene er slett malte, og på badet er det nedsenket himling med spotter. Belysningen består av taklamper, spotter og lys under overskap, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindusflater.
Etasjeskiller av betongdekke.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Det er en tofløyet glassdør mellom entré og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet er renovert i 2025, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering av badet.
På veggene er det 60 × 60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare spotter.
På gulvet er det lagt 60 × 60 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen. Det er installert varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.
Rommet er innredet med to nedfelte servanter og fire skuffer, ettgreps blandebatteri, vegghengt speil over servantene, veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og skyvedører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil, og tilluft skjer via en spalte på 10 mm under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkent har gjennomgått kjøkkenfornying i 2025 og fremstår som nytt, med innredning fra byggeåret og fronter i glatt utførelse fra 2025.
Det er parkett på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lys under overskapene som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med topplimt vask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplaten og overskapene er det montert slette plater.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Det er installert en kjøkkenventilator fra produsenten Villavent, som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet og også styrer avtrekket fra badet.
Se ellers tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system, og alle rør fra inntaket i boligen til kjøkken og bad er byttet.

Stoppekranen er lokalisert i en luke i dusjområdet. Fordelerskapet er også kontrollert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er tiluft til enkelte rom gjennom luftespalter i veggene.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Boligen har oppvarming gjennom elektriske varmekabler, men ingen øvrige varmekilder.
Sikringsskapet har automatsikringer og er fra byggeåret.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

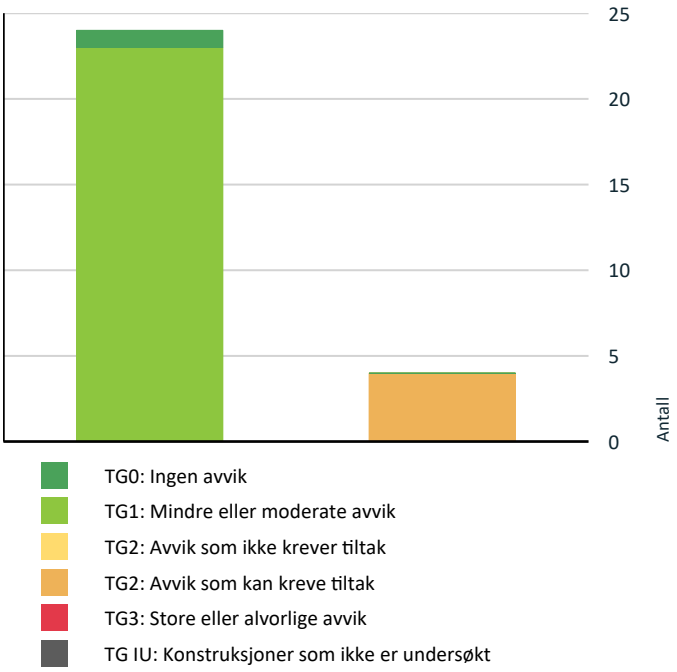
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse, datert 1992.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med følgende planløsning: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom. Bod i felles bodkjeller og innvendig garasjeplass. Det er lite slitasje på overflater, og leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon tekket med takstein, ikke besiktiget av takstmann. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål, spekkmurt teglstein i fasader samt platekledde fasader. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991/1993.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

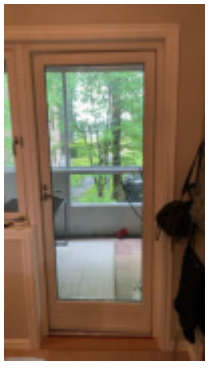
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Døren har dørkikkert. Det er også et calling-anlegg til gateplan.
Leiligheten har to balkongdør som dere ut til balkong. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1991
Døren viser liten slitasje

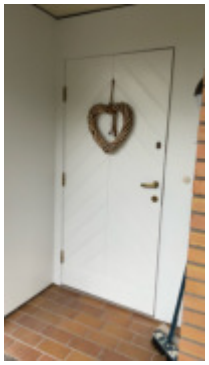
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.





Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset balkong som er sydvendt og oppført i betongkonstruksjon. Det er adkomst fra stue og soverom. Balkongen har fliser på betongdekke. Rekkverk i metall, med glass og fasadeplater i felt. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 m. Enkle skyvbare glass over rekkverket.

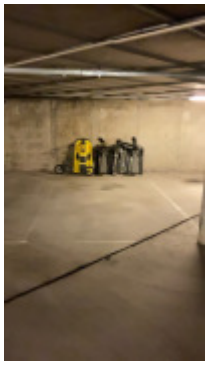


TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

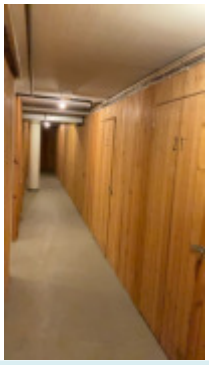
TG 1 Garasjeplass

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller. Garasjen er tørr og fin, og fremstår som velholdt. Det er tilgang til garasjen via trapper eller heis fra leilighetene.



TG 1 Boder

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden har betongdekke, og det er lette trevegger som skiller de ulike enhetene. Boden er oppmålt til 5 kvm og fremstår som tørr og fin.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er delvis renovert/pusset opp i 2025. Det er en-stavs parkett i alle rom, unntatt badet hvor det er fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, unntatt badet som har fliser og ett soverom med strie og tapet. Takene er slett malte. På badet er det nedsenket himling med spotter. Belysningen består av taklamper, spotter og lys under overskap, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindusflater. Leiligheten har minimal slitasje og fremstår som meget godt vedlikeholdt.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvis hakk, sprekker og merker, må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

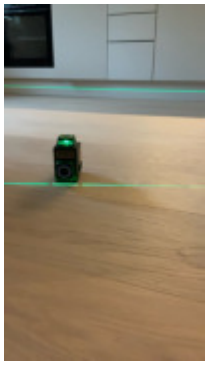
På soverommet ble det målt 11 mm avvik på 2 meter, totalt 13 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

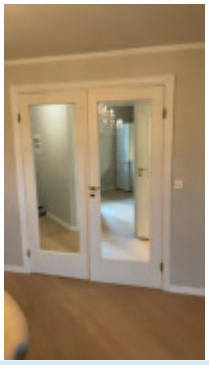
Kravet er maks 10 mm på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

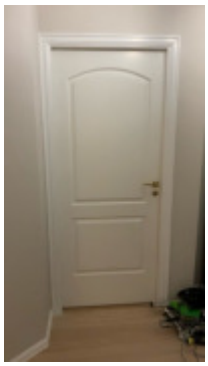
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. TG2 settes for å gjøres oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Det er en tofløyet glassdør fra entré til stue.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



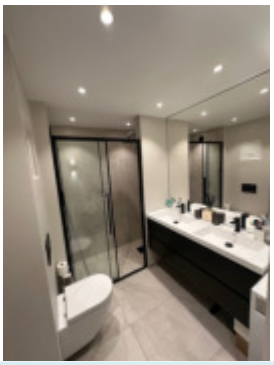
VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er renovert i 2025, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det 60 × 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er dimbare spotter som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 60 × 60 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen, og det er installert varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med to nedfelte servanter og fire skuffer, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil over servantene, veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og skyvedører, samt opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i vegg og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



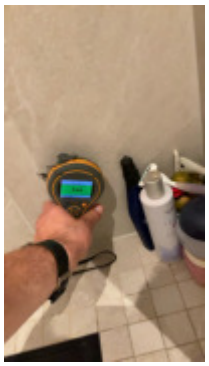
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er renovert i 2025. Det foreligger full dokumentasjon og garantibevis for arbeidet.

Bak dusjsonen er det murvegger som bakenforliggende konstruksjon. Bakre dusjvegg mot kjøkken er foret ut, og det er montert inspeksjonsluke. Det er her utført fuktsøk i bunnsvill via luken.

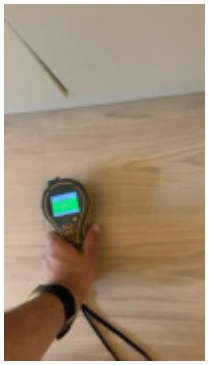
Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke målt.





Tilstandsrapport





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har gjennomgått kjøkkenfornying i og fremstår som nytt, med innredning fra byggeåret og fronter i glatt utførelse fra 2025. Det er god plass til kjøkkenbord på kjøkkenet som har vindu ut mot gårsplass.

Det er parkett på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lys under overskapene som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert (Alle fra 2025):
– Integrert komfyr fra Gorenje
– Induksjonstopp fra Gorenje
– Oppvaskmaskin fra Bosch
– Kombiskap fra Bosch
– Avtrekksvifte fra Villavent (Fra byggeår)
– Vannstoppesystem
– Komfyrvakt

Benkeplaten er i laminat med topplimt vask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert slette plater.

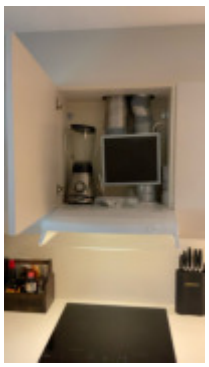
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er installert en kjøkkenventilator fra produsenten Villavent, som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet og også styrer avtrekket fra badet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark-testen" og fungerer som den skal.





Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system, og alle rør fra inntaket i boligen til kjøkken og bad ble byttet i 2025.

Stoppekranen er lokalisert i en luke i dusjområdet og er funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



Stoppekran i inspeksjonsluke i dusj.



Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er tiluft til enkelte rom gjennom luftespalter i vegger. Inneluften i boligen oppleves som god.

Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

Oppvarming

Boligen har elektriske varmekabler, men ellers ingen øvrige varmekilder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Skapet er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Enkelte mindre arbeider er utført på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing. Det foreligger samsvarserklæring for dette. Øvrige arbeider er fra byggeåret og dokumentert med ferdigattest.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

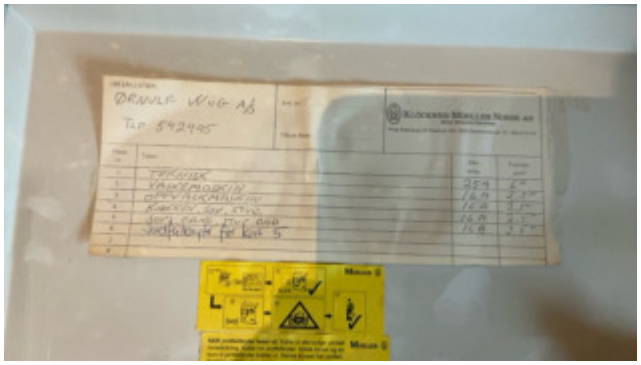
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

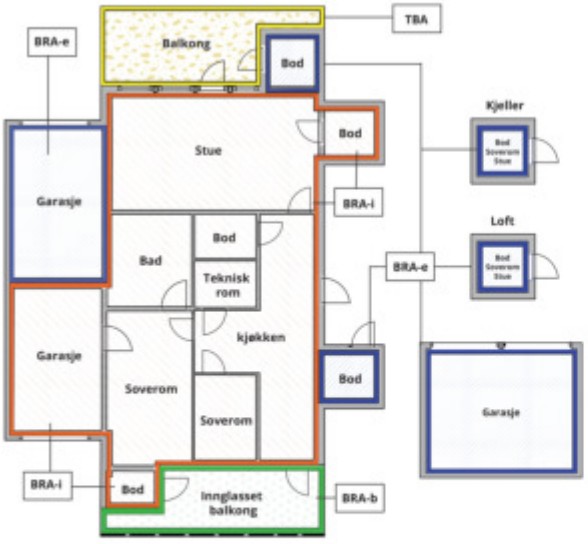
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	77		15	92	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**77**	**5**	**15**		
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse, datert 1992.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	20

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	208		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgenveien 66

Hjemmelshaver
Olsson Celina Sophie

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/Sameiet Borgenveien 66	985303428	H0204	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Celina Sophie Olsson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borgenveien 66 ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Vinderen, som kombinerer nærhet til både byens pulserende liv og naturskjønne områder. Eiendommen ligger bare noen minutters gange fra Vinderen T-banestasjon, som gir rask og enkel tilgang til Oslo sentrum. Området er kjent for sine fine villastrøk, og du har kort vei til både marka og flere rekreasjonsmuligheter.

I nærheten finner du Ris Ungdomsskole med kunstgressbane, løpebane og store friområder, samt Hemingbanen som tilbyr et bredt spekter av idrettsanlegg, inkludert fotballbaner, tennisbaner og en innendørs idrettshall. Holmendammen, som ligger en kort spasertur unna, tilbyr flotte turmuligheter og fiske. Nordmarka er et paradis for friluftsinteresserte, med gode løyper for både langrenn, sykling og fotturer.

Vinderen sentrum har et godt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Mega, samt apotek, vinmonopol og flere kafeer og spisesteder. Det er også kort vei til Majorstuen og Bogstadveien, kjent for sitt yrende folkeliv og sitt varierte utvalg av butikker, restauranter og utesteder.

For familier er det gangavstand til både Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole, samt flere videregående skoler i nærområdet. Det finnes også flere barnehager, både private og kommunale, i området. Kollektivtilbudet er utmerket, med både buss, trikk og T-bane, og det er kun 3 minutter med bil til Majorstuen og 8 minutter til Oslo S.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. det er godt med betalt parkering i området og leiligheten kommer med garasjeplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gruslagte uteplasser, gressplen, prydbusker og trær. Det er sittegrupper til felles anvendelse i indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler for informasjon om fellesutgifter, og tinglyste/andre forhold.

Beskrivelse av sameiet
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningsfører i Oslo. Sameiets navn er Sameiet Borgenveien 66, org.nr. 985303428, omfatter eiendommen Gnr. 41, bnr. 208 og snr. 25. Sameiet består av 27 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.01.1992. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 41 bnr. 208 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 617 000	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	80625613			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

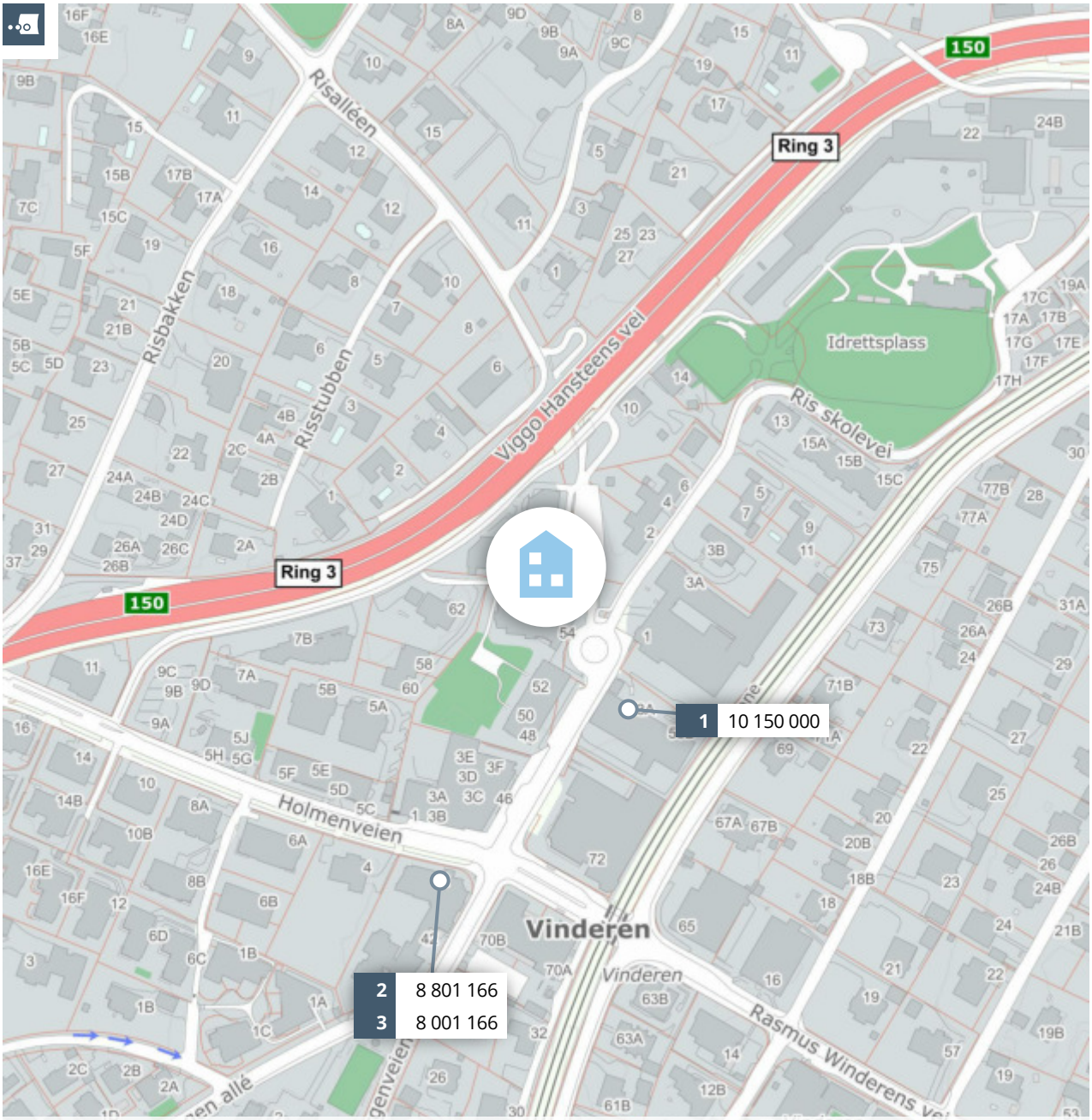
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XB6260

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING 31.05.2025 11:21:13



Meglers verdivurdering

BORGENVEIEN 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 31.05.2025

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

Borgenveien 66, 0373 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 41 BNR 208 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VINDEREN

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	103 766
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	4 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	3 440
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgenveien 53 A 88 m² 1961 1. etg 3 sov	29.04.2025	10 500 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**115 341**
2 Holmenveien 2 79 m² 1999 1. etg 2 sov	07.01.2025	8 250 000	**8 800 000**	1 166	8 801 166	**111 407**
3 Holmenveien 2 75 m² 1999 3. etg 2 sov	18.12.2024	7 900 000	**8 000 000**	1 166	8 001 166	**106 682**

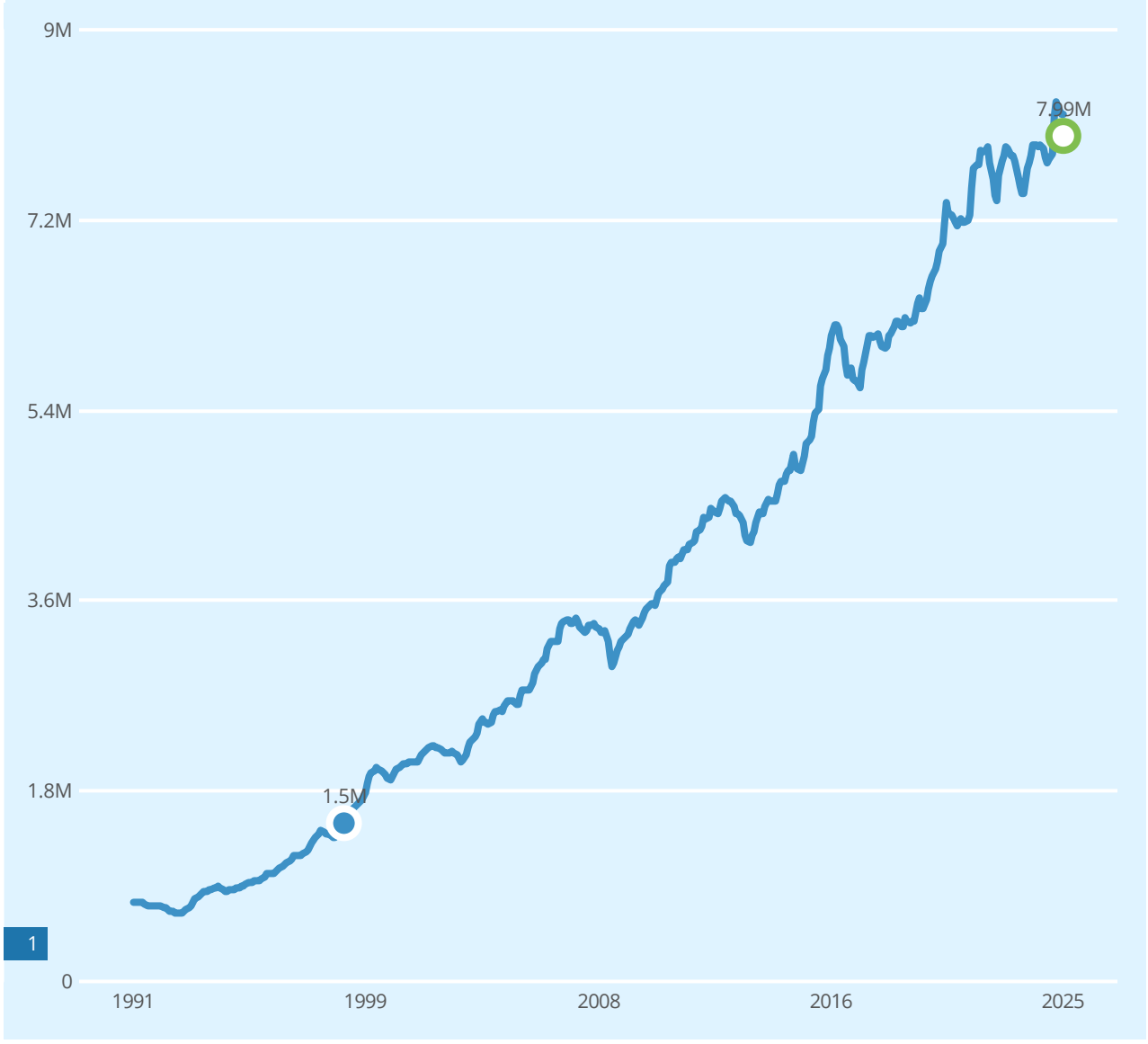
Flott, gjennomgående og usjenert 3-roms m/ nyoppusset bad og kjøkken, stor innglasset balkong på 15 kvm og garasje
•God planløsning i 2.etg: entré, kjøkken m/ ny innredning, stor stue m/utg til innglasset balkong m/ skyvbare vinduer, stilig nytt bad/vaskerom, 2 soverom hvorav ett m/ svært god garderobeplass
•Alle overflater oppusset i 2025
•Bygget har heis fra garasje til etasjeplan
•Leiligheten har egen inngang
•Garasjeplass m/ infrastruktur for lader
•Lave f.utgifter kr 3.440 inkl. varmtvann/ internett
•Svært veldrevet sameie med hyggelige naboer!
•Sentral beliggenhet på Vinderen med gangavstand til T-bane/buss, Vinderen senter, Vinderen og Ris skole, marka, Rikshospitalet.
•Passer for alle som vil bo nær T-bane/buss, ha egen garasje, tilgang på servicetilbud rett utenfor døren og kort vei til Majorstuen

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2021		26.04.2021	-	5 617 000	-	5 617 000	2
29.03.1999		29.03.1999	-	1 500 000	-	1 500 000	
21.05.1992		21.05.1992	-	1 075 000	-	1 075 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele leiligheten er pusset opp i 2025.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VINDEREN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i VINDEREN grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

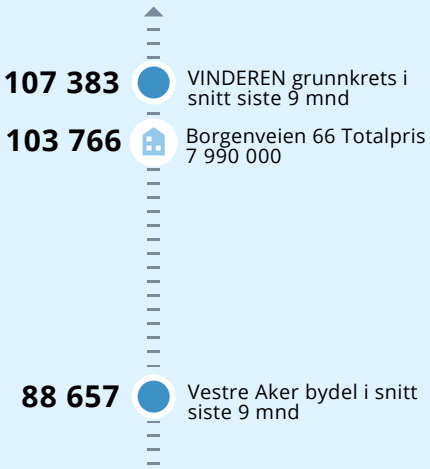


Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



INFO FRA FORR.FØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3005271@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005271/186-25-0199 borgenveien 66 . Vår ref.: 6025-1-02 Dato: 28.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Borgenveien 66
Organisasjonsnr:	985303428
Seksjonseier:	Olsson, Celina Sophie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Borgenveien 66, 0373 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	41
Bnr.	208

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80625613.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: 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.

OBS! Til info er seksjon 30 en samleseksjon for garasje. Den enkelte seksjonseier som har garasjeplass er ansvarlig for eierskifte ved tinglysing. Matrikkel som skal tinglyses er snr. 30 og ideell andel 1/45 eller 2/45 (det er ett tilfelle med 1/90). Iht vedtektene pkt. 2, avsnitt 4, kan ikke garasjeplasser selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Borgenveien 66.
Reguleringsplaner: sjekker reguleringsplaner for området.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 439,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 439,70	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	723,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 959,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mari Nyhaug, e-post: borgenveien66@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6025
SAMEIET BORGENVEIEN 66

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BORGENVEIEN 66

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Vinderen frivillighetssentral .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettige
3. Valg av referent
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Indeksjustering av felleskostnadene
10. Nytt låsesystem
11. Dørbytte seksjon 10

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BORGENVEIEN 66

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mari Nyhaug velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet skal registreres i en frammøteliste og eventuelle fullmakter registreres. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av referent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ali Sheikh Munir foreslås som referent.

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 6025 (1).pdf
3. SAMEIET BORGENVEIEN 66 (1).pdf
4. 6025 Sameiet Borgenveien 66.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Dersom styreleder velges blant en av de sittende medlemmene av styret vil det velges et styremedlem for 1 år som fullfører sittende medlems tid.

Roller og kandidater

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

- Mari Nyhaug
- Øyvind Breivik

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

- Fredrik Wolff
- Øyvind Breivik

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

- Helena Kruse Jensen

Sak 9

Indeksjustering av felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret informerer om at felleskostnadene vil justeres iht indeks fra og med 1. juli 2025. Justeringen gjøres for å følge generell prisutvikling på varer og tjenester sameiet kjøper.

Forslag til vedtak
Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 10

Nytt låsesystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil informere om pågående prosess for å oppgradere låsesystemet i sameiet.

Det vil ikke tas noen beslutninger i saken i dette Årsmøtet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet tar saken til orientering.

Sak 11

Dørbytte seksjon 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sakens bakgrunn er at seksjon 10 har byttet til en ytterdør som ikke er lik de andre i sameiet. Dette er i strid med §18 i vedtektene:

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Under Årsmøtet 2024 ble det fattet vedtak om at "Sameier gis en frist på 14 dager på å fremlegge kopi av bestilling. Kopi av betaling fremlegges da denne er foretatt. Om dette ikke gjøres, bestiller styret døren. "

Status per Årsmøtet 2025 er at døren ikke er byttet.

Dette er en sak som har pågått lenge. Styret har gjentatte ganger forsøkt gjennomføre dørbyttet, men uten samarbeidsvilje fra seksjonseier ser Styret det som umulig å følge opp videre.

Etter juridisk rådgivning velger Styret å informere om saken til Årsmøtet, men ikke følge opp videre.

Styret informerer om at på det tidspunkt det besluttes å gjennomføre en samlet utskiftning av ytterdører i sameiet, må seksjon 10 også være med på dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
Sameiet Borgenveien 66, org.nr. 985 303 428

Tillitsvalgte
Styret har siden forrige årsmøte 10.05.2023 hatt følgende sammensetning

Anne-Marie Torgersen	styreleder	2023 til 2025
Mari Nygård	styremedlem	2024 til 2026
Gøril Tandberg Smestad	styremedlem	2023 til 2025
Gunnar Ø. J. Fredrikson	styremedlem	2024 til 2025
Helena Kruse Jensen	varamedlem	2024 til2025

Likestilling
Sameiets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne.
Boligselskapet/Sameiet/Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson har vært Ali Munir. Styreleder har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Øvrige samarbeidspartnere, er:

- AS Alt i Vaktmestertjenester leverer vaktmestertjenester
- Norda Renhold AS leverer renholdstjenester
- Stil står for bytte av matter
- AS Alt i Vaktmestertjenester leverer brøyting
- Ren Service AS leverer utvendig vedlikehold, takrenner, rens av takrenner, fasadevask etc.
- Storm Elektro er leverandør av tjenester innen el. De er også kontakt ifm installasjon av ladeenheter.
- Høybråten Glass-service kan tilby vedlikehold / fornyelse av terrassetak
- ZapTech har styresystemet for el-bil ladingen og fordelingen ivaretas av styreleder
- Power clean tilbyr rens av luftekanaler / avtrekkshetter
- Telia Norge AS leverer tv og internett (tidligere Get).

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressen Borgenveien 66 i Oslo kommune med gnr. 41, bnr. 208. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 10 styremøter, og har i tillegg hatt hyppig kontakt per telefon og e-post.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Vask av vinduer og garasje er foretatt som vanlig
- Arrangert dugnad / sammenkomst i hagen på sommeren
- Viderefakturering av forbruk per ladestasjon og forberedelse, samt viderefakturering for en andel av den ene næringsseksjonen (som eies av Puls arkitekter)
- Alminnelig vedlikehold
- Jevnlig kontakt med vaktmester
- Vurdert bytte av vaktmester og gjordt en grundig sammenligning som førte til enighet i styret om at et bytte fra 2025 ville være verdt å forsøke.
- Sameiets nettside vedlikeholdes og er i stadig mer aktiv bruk av seksjonene man vurderer imidlertid om en plattform i regi av Obos kan være like bra om ikke bedre
- Ved årets utgang er det 5 pågående / ikke avklarte forsikringssaker og da med ett unntak, relatert til vann.
- Vannlekkasje fra bad som forårsaket kortslutning er utbedret og i denne forbindelse er også avtrekk fra 3 bad (via tak) som ikke har fungert, blitt utbedret. I og med at dette var piper på tak er dette å betrakte som en sameiesak. I forlengelsen av kortslutningen er det også anbefalt en jevnlig kontroll av det elektriske anlegget. Noe det har blitt jobbet med å komme i gang med.
- Når det gjelder takene i 4 etasje der alle med unntak av en sameier har valgt å utbedre, ser det ut til fremdeles å være noen utfordringer. Det er fremdeles en seksjon som sliter med problemer i forhold til vann og det er jobbet med å skaffe en samarbeidspartner som forstår og kan avhjelpe problemene i forbindelse med dette.
- Det oppsto et problem med garasjeporten der det ble gjort oppmerksom på at denne kan leve på lånt tid. Så langt har den imidlertid ikke forårsaket vesentlige problemer.
- Ved hjelp av en av sameierne er heisen betydelig oppgradert til en svært rimelig penge og fremstår etter dette svært så presentabel.
- Arbeidet rundt skifte av utgangsdør som ikke sammenfaller med vedtektene, har i atter et år tatt mye tid,krefter og bekymring. Da man vurderer at styret er maktesløst i denne sammenheng, velger man at årsmøtet stemmer over den endelige beslutningen om hvordan man agerer fremover. Om det senere skal byttes totalt sett må den ene seksjonen selv stå for kostnaden.
- Felleskostnadene er besluttet regulert med konsumprisindeksen fra 1. Juli 2025 og vi stemmer over hvorvidt man ønsker den samme reguleringen 1. Januar 2026. Ut fra regnskapet 2024 ser man at en ytterligere innhenting ikke er påkrevet enn så lenge.
- Mindre tyverier og hendelser i bodområdet har ført til at det er installert kamera i mellomgangen. Det er brukt mye tid på å dokumentere og anmelde en hendelse rundt juletider 2024. Å se på filmene er tidkrevende og tiden for oppbevaring er utvidet slik at det er litt tid mellom melding om hendelser før filmene blir slettet. Det er under veis mulig å lagre foto's av hendelser som kan virke ureglementære.
- Innhenting av tilbud på nytt callingsystem som vi håper kan presenteres på årsmøtet
- Styret har også hatt en gjennomgang med Norsk Brannvernforening som gjerne ville selge oss en årlig kontroll. Det ble stadfestet at styret selv kan foreta dette noe som ble utført rett før jul 2024.
- Det ble valgt en leverandør i f b med rasfare-varsel. Dette er en rimelig "forsikring".

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er fremdeles tilfredsstillende og kapitalen har hatt en økning på ca 182.00,-, og kostnadene har hatt en reduksjon på ca 124.000,- . Felleskostnadene er øket med ca 50.000. Kapitalkontoen er ikke ytterligere redusert. Dette som et resultat av innhenting av kapital sommeren 2025, samt at det ikke er foretatt svært kostnadskrevende vedlikehold.

Årets resultat er på 141.808,- positivt for første gang på en årrekke.

Det vises for øvrig til regnskapet med noter, budsjett, samt kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 10.04.2025

Anne-Marie Torgersen
Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 527 063.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BORGENVEIEN 66
ORG.NR. 985 303 428, KUNDENR. 6025

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 296 708	1 245 240	1 283 000	1 369 000
Andre inntekter	3	315 467	211 122	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 612 175**	**1 456 362**	**1 283 000**	**1 369 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 459	-1 257	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-65 037	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	6	-10 946	-17 342	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-68 255	-62 340	-66 080	-69 000
Konsulenthonorar	7	-6 548	-6 401	0	0
Drift og vedlikehold	8	-239 321	-244 236	-266 000	-190 000
Forsikringer		-178 860	-160 641	-176 000	-211 000
Kommunale avgifter	9	-239 526	-194 399	-238 103	-271 260
Energi/fyring		-198 539	-288 944	-270 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 766	-137 985	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-340 628	-449 641	-386 500	-394 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 495 847**	**-1 628 224**	**-1 619 683**	**-1 558 260**
DRIFTSRESULTAT		**116 328**	**-171 862**	**-336 683**	**-189 260**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 480	21 676	0	0
Finanskostnader		0	-4 720	-5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 480**	**16 957**	**-5 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**141 808**	**-154 905**	**-341 683**	**-189 260**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 808	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-154 905		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 432	5 748
Forskuddsbetalte kostnader		135 511	139 700
Driftskonto OBOS-banken		461 287	364 631
SUM OMLØPSMIDLER		**612 230**	**510 079**
SUM EIENDELER		**612 230**	**510 079**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		527 062	385 254
SUM EGENKAPITAL		**527 062**	**385 254**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 044	23 867
Leverandørgjeld		58 123	35 664
Skyldige offentlige avgifter		0	155
Annen kortsiktig gjeld		0	65 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		**85 167**	**124 825**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**612 230**	**510 079**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Sameiet Borgenveien 66

Anne-Marie Torgersen/s/ Gunnar Ø. Jystad Fredrikson /s/

Helena-Penelope Kruse-Jensen/s/ Mari Nyhaug/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 286 688
Parkering	10 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 296 708**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning Elbil	107 475
Erstatning - Gjensidige	7 995
Kapitalinnkalling	199 997
SUM ANDRE INNTEKTER	**315 467**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 459
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 459**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 946.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 548**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-155 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 224
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 729
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-239 321**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-174 157
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-64 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-239 526**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 950
Lyspærer og sikringer	-1 477
Vaktmestertjenester	-120 274
Vakthold	-57 116
Renhold ved firmaer	-109 197
Snørydding	-39 298
Andre fremmede tjenester	-6 352
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 851
Øreavrunding	17
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-340 628**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 750
Renter bank	7 477
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	253
SUM FINANSINNTEKTER	**25 480**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGENVEIEN 66

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGENVEIEN 66.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av 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: CY24F-KYSDN-AFP5J-NN0SC-J7K3T-6OOK1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
2025-03-27 15:52:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CY24F-KYSDN-AFP5J-NN0SC-J7K3T-6OOK1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 6025 **Selskapsnavn:** SAMEIET BORGENVEIEN 66

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BORGENVEIEN 66

Organisasjonsnummer: 985303428
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Vinderen frivillighetssentral .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Nyhaug velges som møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettige

Deltakere i møtet skal registreres i en frammøteliste og eventuelle fullmakter registreres. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registrering i frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av referent

> **Forslag til vedtak:**
> Ali Sheikh Munir foreslås som referent.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Dersom styreleder velges blant en av de sittende medlemmene av styret vil det velges et styremedlem for 1 år som fullfører sittende medlems tid.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mari Nyhaug

Følgende stilte til valg:
Mari Nyhaug

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Berge

Følgende stilte til valg:
Øyvind Berge

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Wolff

Følgende stilte til valg:
Fredrik Wolff

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helena Kruse Jensen

Følgende stilte til valg:
Helena Kruse Jensen

9. Indeksjustering av felleskostnadene

Styret informerer om at felleskostnadene vil justeres iht indeks fra og med 1. juli 2025. Justeringen gjøres for å følge generell prisutvikling på varer og tjenester sameiet kjøper.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Nytt låsesystem

Styret vil informere om pågående prosess for å oppgradere låsesystemet i sameiet.

Det vil ikke tas noen beslutninger i saken i dette Årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Dørbytte seksjon 10

Sakens bakgrunn er at seksjon 10 har byttet til en ytterdør som ikke er lik de andre i sameiet. Dette er i strid med §18 i vedtektene:

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Under Årsmøtet 2024 ble det fattet vedtak om at "Sameier gis en frist på 14 dager på å fremlegge kopi av bestilling. Kopi av betaling fremlegges da denne er foretatt. Om dette ikke gjøres, bestiller styret døren. "

Status per Årsmøtet 2025 er at døren ikke er byttet.

Dette er en sak som har pågått lenge. Styret har gjentatte ganger forsøkt gjennomføre dørbyttet, men uten samarbeidsvilje fra seksjonseier ser Styret det som umulig å følge opp videre.

Etter juridisk rådgivning velger Styret å informere om saken til Årsmøtet, men ikke følge opp videre.

Styret informerer om at på det tidspunkt det besluttes å gjennomføre en samlet utskiftning av ytterdører i sameiet, må seksjon 10 også være med på dette.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar saken til orientering

✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545613116

Dokument

2025-3 protokoll 6025
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-04-30 14:01:21 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2025-05-01 19:38:58 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-04-30 14:01:22 CEST (+0200)

Mari Nyhaug (MN)
marinyhaug@gmail.com
+4792270394
Signert 2025-05-01 19:38:58 CEST (+0200)

Fredrik Wolff (FW)
wolff@sigli.no
+4790606182
Signert 2025-05-01 08:13:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BORGENVEIEN 66

SIST REVIDERT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 18.11.2019

1. **Husordensregler har til hensikt** å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til Sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som til en hver tid gjelder. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. **Overdragelse og utleie av seksjoner:**

   Overdragelse og utleie av seksjoner skal meldes til styret. Utleier er ansvarlig overfor Sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. **Bruk av leiligheten.**

   De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til boligen eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Hamring, Banking eller lignende støyende arbeid må ikke finne sted etter kl. 21.00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

   Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

   Ingenting – bortsett fra toalettpapir skal kastes i vannklosettene.

   Den enkelte sameier plikter ifølge Bygningsforskriftene å melde oppsetting av ildsted til Bygningskontrollen i Oslo.

   Når det skal utføres oppussings-/utbedringsarbeider i en leilighet, og det må antas at noen arbeider vil medføre plagsom støy for beboerne i naboleilighetene, skal et i god tid varsles om dette, med så god informasjon som mulig om tidsplan for spesielt støyende aktivitet.

4. **Fellesarealer:**

   Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

   Skade forårsaket under flytting, eller på annen måte, betales av den sameier som forvolder denne.

   Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten.

   Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer, så som trapperom, heiser eller lignende, belastes felleskostnadene.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, kasser, bøtter og uvedkomne ting skal ikke oppbevares i trappeoppgangene.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangene.

Det er ikke tillatt å male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, montrer, antenner m.v. uten skriftlig samtykke fra styret.

Styret skal når noen ønsker å møblere, sett ut eller henge opp, kontaktes for en vurdering og godkjenning.

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer innendørs, ei heller på svalgangene mot bakhagen.

5. Boder

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan være veggdyr- eller sopp-befengt.

6. Søppel.

Husholdningsavfall som kastes i restavfallsbeholderene må være forsvarlig innpakket.
Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall lagres ikke i fellesrom.

7. Dyrehold.

Den skal søkes styrets tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

8. Bruk av fellesrom.

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere og lignende. Slike maskiner plasseres i egne boder og må ikke tilkobles det felles elektriske anlegget.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSSJONSSAMEIET BORGENVEIEN 66

Vedtatt i årsmøte den 28.04.2003

i medhold av lov om eierseksjoner

23.05.1997 nr. 31. Sist endret 24.08.2022

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningsfører i Oslo. Sameiets navn er Sameiet Borgenveien 66, Sameiet består av 27 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.01.1992.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 41 bnr. 208 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten(leiligheten) og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

I garasjeanlegget disponerer hver bolig – og næringsseksjon en eller flere garasjeplasser. Garasjeplassen(e) skal ikke selges eller på annen måte avhendes til noen andre enn seksjonseiere i Sameiet Borgenveien 66.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog slik at eierne av næringsseksjonene betaler 75%.

Garasjeseksjonen medregnes ikke i fordelingsnøkkelen. Driftskostnadene for garasjeanlegget inkorporeres i sameiets regnskap. Eiere av garasjeplass som ikke er seksjonseier, eller som har kjøpt plass utover den som medfølger seksjonen, betaler et beløp pr. mnd. , som andel av driftskostnadene for garasjeanlegget.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som tilhører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes grensen for indre og ytre vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap. Utgangsdøren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer (innvendig) vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHODSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp den enkelte seksjonseier skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ved salg av seksjon i sameiet eller skifte av leietaker må dette meldes til styret ved forretningsfører for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 8,1

STYRETS INFORMASJONSPLIKT

Styret skal utenom årsberetningen informere sameiet om hendelser, situasjoner, styrevedtak eller annet som antas å ha interesse og betydning for sameiets anliggende.

Henvendelser fra seksjonseiere skal besvares. Det skal umiddelbart bekreftes at henvendelsen er mottatt, med orientering om eventuell videre saksgang, f.eks. styrebehandling. Er henvendelsen i skriftlig form, brev eller e-post, skal svaret være skriftlig.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes som alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming har hver seksjon 1 stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig frafall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annen fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må det vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at ski skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets Årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning a det samlede flertall,
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan seksjonseierne samtykke til at avtale med forretningsfører gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmål et for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg elle fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

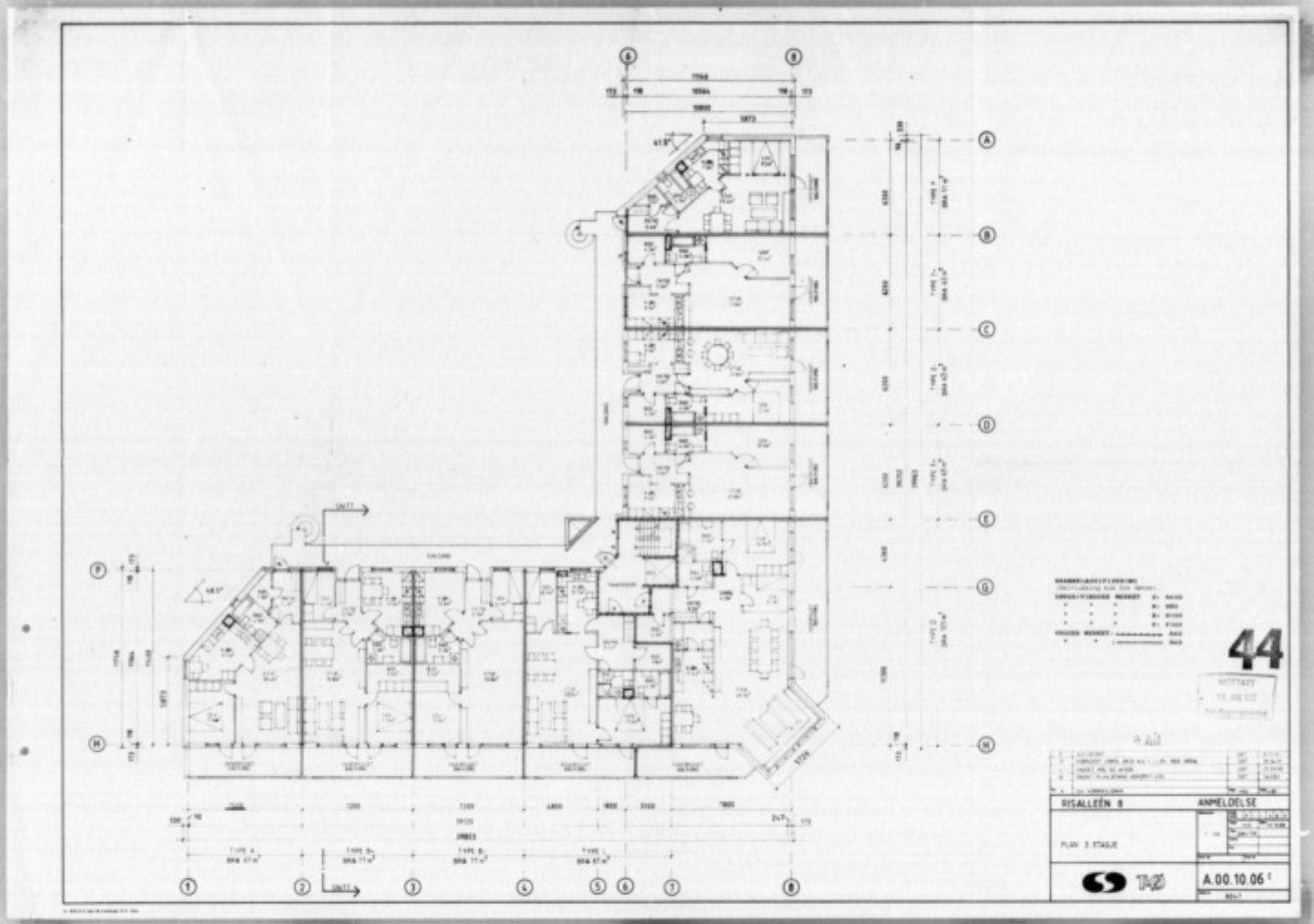
§ 21

FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret i årsmøte 3. april 2018.

FERDIGATTEST OG TEGNINGER



44

RISALLEÉN 8 — ANMELDELSE

PLAN 2 ETAGE

A.00.10.06

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Brukstillatelse.

Bolig- og kontorbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Risalléen 8	Gnr.041, bnr.0208	88/3787

Byggherre

Selmer AS
v/sjefing. Bjørn Nordby
Pb 1175 Sentrum
0107 OSLO

KS/lw

Ansvarshavende

Sjefing. Leiv Jordal
c/o Selmer AS
Pb 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato
06.05.1992

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Nedkjørsel til garasje er ikke asfaltert.
2. Rekkverk i svalgang er ikke ferdig montert.
3. Heisen må være godkjent av heiskontrollen.
4. Parkeringsplasser i garasje må merkes opp.
5. Rist mangler i vent.inntak i garasje.
6. Dører til søppelrom mangler dytt.
7. Taknedløp er ikke montert i søppelrom.
8. Innglassing av øvre felt i balkonger mangler.
9. Pyneplate er ikke montert i balkongskillevegger.
10. Flislegging er ikke utført på del av baderomsvegg i seksjon 18.
11. Dryppnesebeslag er ikke montert på balkonger i 2.etg.
12. Takplater er ikke montert på enkelte balkonger i 3.etg.
13. Rekkverk er ikke montert på topp støttemur v/nedkjørsel til garasje.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt. Plan- og Bygningsetaten

Overingeniør

Bjørn Meling

Bygningsinspektør

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

Skj. C-2. 5000 Andvord.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer Oslo A/S
P.B. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Leiv Jordal
c/o Selmer Oslo A/S
P.B. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	880103787	93/20297

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	26. mai 1993

Arbeidssted : 041/0208 Risalleen 8
Byggherre : Selmer Oslo A/S, P.B. 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG- OG KONTORBYGG

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.1993. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Det må tettes rundt alle gjennomføringer i brannvegger. Dokumentasjon på at dette er utført må innsendes.
2. Ventilasjonskanaler må brannisoleres.
3. Plastrør gjennom dekke fra garasjen må brannisoleres min. 2 m. Sverre Hollie
4. Det må tettes rudt vifte fra søppelrom.
5. Brannslokkingsutstyr må monteres ved bodareal i u.etg. ← Sverre Hollie
6. Skilt over rømningsvei fra garasje mangler lys.
7. Korrigerte fasadetegninger av alle fasader med pipene inntegnet må innsendes i 2 eksemplarer. Se brev av 12.06.92.
8. Det må dokumenteres at de sanitære installasjonene er ferdigattestert av OVA. Sverre Hollie
9. Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avd. vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Risalleen 8				JOUR.NR.	88/103787
ARB.'S ART	Bolig- og kontorbygg				GNR./BNR.	041/0208
BYGGHERRE	Selmer A/S, Boks 1175 - Sentrum, 0107 Oslo				BYGN.ENH.NR	81088276
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		05.04.89	10.06.91	26.05.93	25.05.93	

Gebyrer er betalt.

Byggesaken er preget av en innledning med naboprotester samt uenighet vedr. utnyttelse og plassering av boliger på støyutsatt tomt inntil Ringveien ved Vinderen. Saken behandles 2 ganger hos Fylskesmannen i forb. med dette, samt en gang for disp. søknad vedr. tilfluktsrom.

Etter at byggetillatelse gis er det en ryddig byggesak med god off. kontroll. I tillegg til gjenstående arbeider i melding av 26.05.93 dukker det opp et tilleggsproblem med innkledning av balkongene. Taket av al.profiler og plastplater bryter sammen under snø- og isbelastning. Ved besiktigelse med representanter for Selmer A/S 28.d.s. avtales flg. retting av tak og øvrige vesentlige, gjenstående punkter:
1.Tak: styrket innfesting av sperrer og tilrassing av plast-takplater er utført. Snefangere på hovedtak mot balkonger skiftes til bedre type. Det plasseres varmekabel i renne i plast-taket. Renne-skjøter tettes. Gjenstående skal utføres høst-94.
2. Øvrigt/brannsikring: Vent.kanaler brannsikres ved gj.føringer. Diverse mangler ved tetting i gj.føringer utføres, må gjennomgås nøye. Øvrige forhold virker vel ivaretatt.
Det er ingen grunn til å mistro Selmers opplysninger vedr. retting.

Konklusjon: Saken henlegges uten ferdigattest.

29. september 1994. Dag Hovland

Dag Hovland

Attestert, Oslo 5/10-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			29.09.94	Dag H.
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			29.09.94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
BORGENVEIEN 66

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513086
8558615

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 208

Vi viser til bestilling av 20250528 for BORGENVEIEN 66.

GNR. 41 BNR. 208

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1923.

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

2853 m²

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

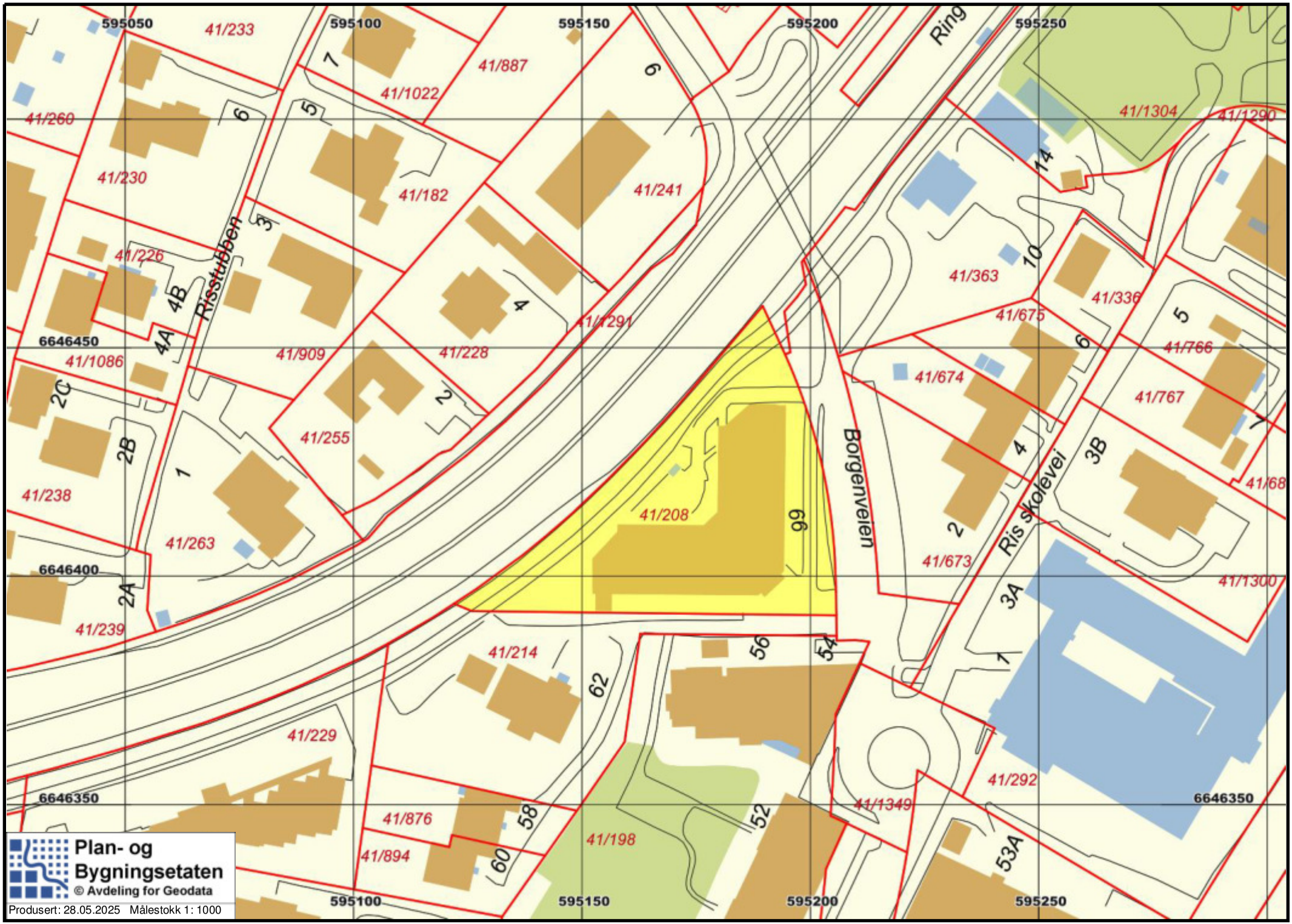
Målestokk= 1: 1000.

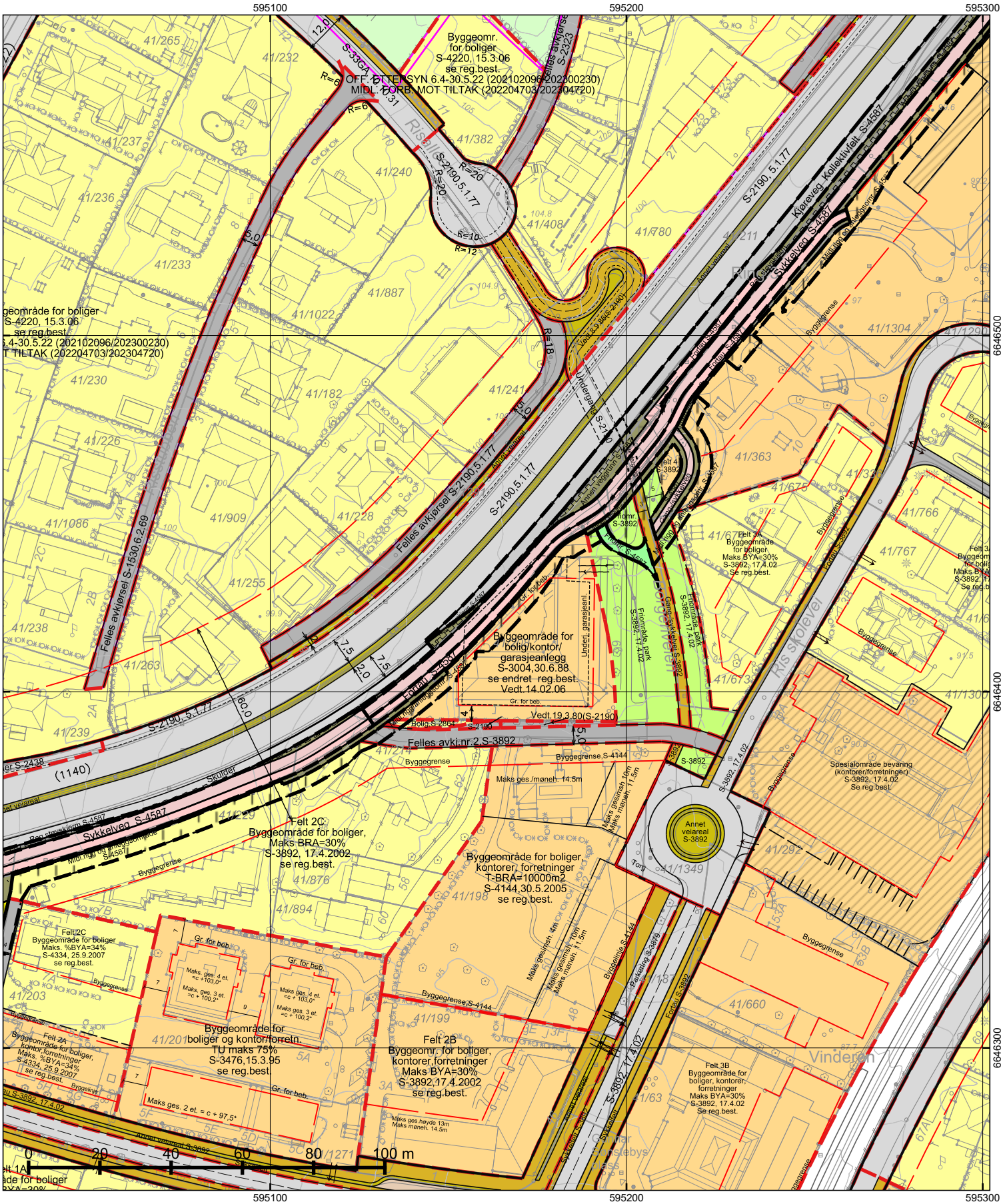
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595050
595100
595150
595200
595250
6646450
6646400
6646350
41/233
41/887
41/1022
41/260
41/230
41/182
41/241
41/226
41/1086
41/909
41/228
41/1291
41/255
41/238
41/263
41/208
41/239
41/214
41/229
41/876
41/894
41/198
41/1349
41/292
41/1304
41/1290
41/363
41/336
41/675
41/766
41/674
41/767
41/673
41/1300
41/68
Risstubben
Borgenveien
Ris skolevei
Ring
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.05.2025 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: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143733/ 86513086
Adresse: BORGENVEIEN 66
Gnr/Bnr: 41/208
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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)

- 22 - Gartneri
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

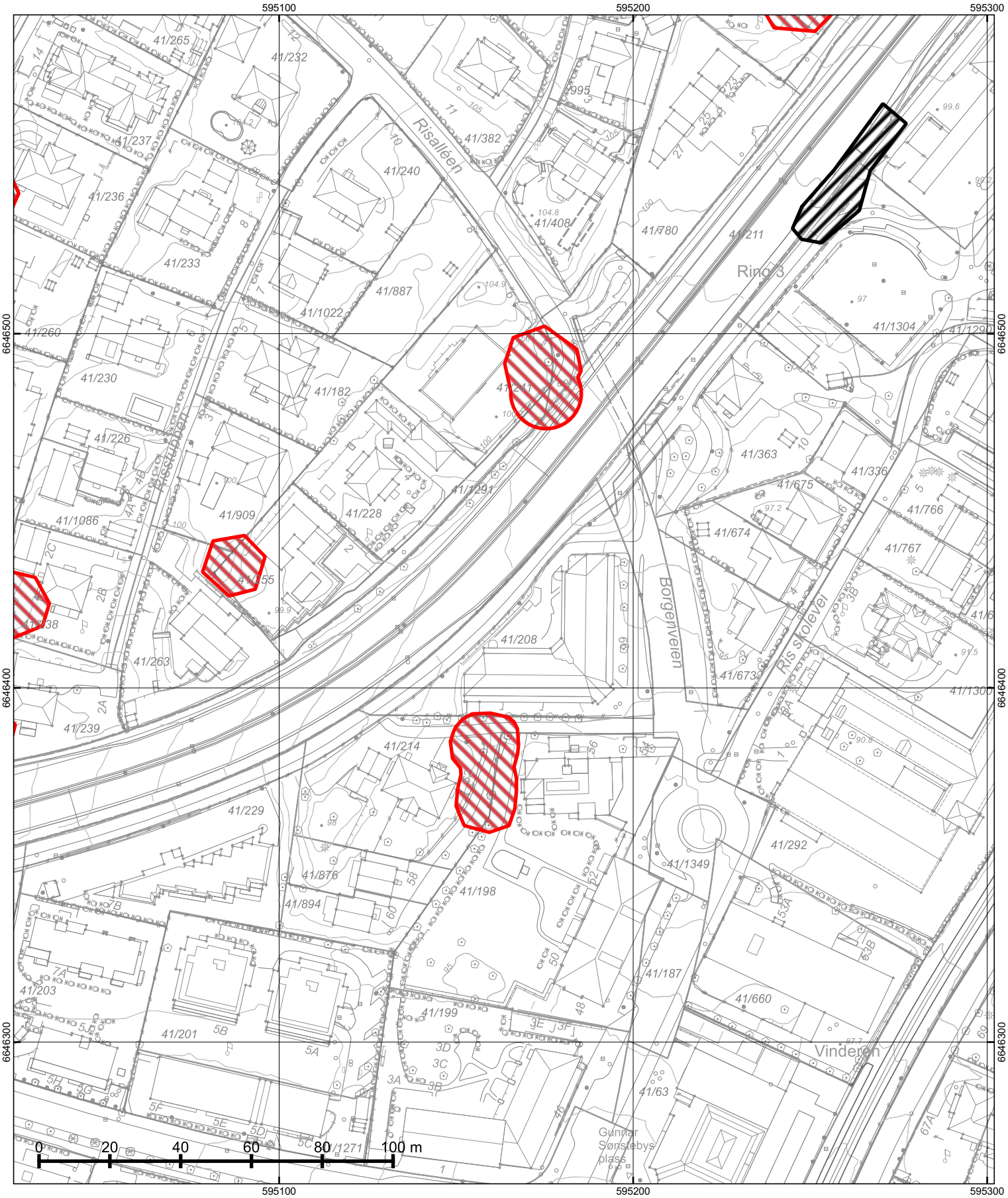
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
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: 143733/ 86513086
Adresse: BORGENVEIEN 66
Gnr/Bnr: 41/208

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143733/86513086
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-3892

Reguleringsplan for Vinderen.

Vedtaksdato: 17.04.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199605968

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605968

Dokumentet består av 4 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 VINDEREN, BYMESSIG FORTETTING

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP-2001-002, datert 16.01.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  - Felt 1A, 1B, 1C, 2C og 3A: Boliger
  - Felt 2A, 2B, 3B og 7C: Boliger, kontorer, forretninger
  - Felt 4: Allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 5: Boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 7A: Boliger, bensinstasjon
- Offentlig trafikkområde: kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelfelt, torg, fortau, parkering, buss-/taxiholdeplass, annet veiareal
- Friområde: park
- Spesialområde: bevaring (boliger, kontorer, forretninger, skole, barnehage, bevertning)
- Fellesområde: felles avkjørsel (nr. 1 og 2)

§ 3. Fellesbestemmelser
Nye bygninger skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser, når dette er vist på plan.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering.

Det tillates trapp og heismaskinrom på taket kun der dette bidrar positivt til bygningens volumoppbygging og arkitektur.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplantning, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og registreres i utomhusplan. Større tre som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m^2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormens laveste tall for ytre by. 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150 m^2 for enebolig og tomannsboliger.
b. minimum 100 m^2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
c. minimum 50 m^2 for boliger med BRA mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m^2 og minimumsdybde på 2,40 m.
Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for boliger
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene 1A, 1B og 1C, tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør m.v. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket. Strøkstjenlig virksomhet gjøres tilgjengelig for orienterins- og bevegelseshemmede.

Felt 1A og 2C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng, hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Felt 1B og 3A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 3A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.

Felt 1C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 6. Byggeområde for boliger, kontorer og forretninger
Felt 2A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 2A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter.
1. et. skal disponeres til forretning. 2. og 3. et. skal benyttes til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.
Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg.

Felt 2B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Ulike begrensninger i høyder for feltet er vist med grense for gesims-/mønehøyde på plankartet. 1. et. skal i sin helhet bygges innenfor feltgrense. Bebyggelse på den sydligste delen nærmest Borgenveien/Holmenveien kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 14,5 meter og maksimum gesimshøyde 13 meter. Nordre del av feltet kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter. På øvrig del av feltet skal det over 1. etasje etableres lokk som skal opparbeides som uteoppholdsareal. Lokket kan ha en maksimum gesimshøyde på 4 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde mot Borgenveien.

Feltets 1. etasje skal disponeres til forretning. Bakenforliggende arealer kan disponeres til lager og boder. 2-4. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig. Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg. Det kan også tillates noen parkeringsplasser i bakenforliggende arealer i 1. etasje.

For 2B skal utomhusplan vise opparbeidelse av tilgrensende del av torget og Borgenveien.

Felt 3B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 5 etasjer over terreng hvor 5. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 17,5 meter.
1. et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-5. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

Felt 7C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.
1.et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-3. et. skal disponeres til kontor/ bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

§ 7. Byggeområde for allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 4
Tillatt %-BYA er maksimum 15 %.
Felt 4 er delt i to ulike områder.
Skolens undervisningsrom skal vende vekk fra Ringveien. Ny bebyggelse kan ha maksimum 4 etasjer innenfor grense for bebyggelse. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

§ 8. Byggeområde for boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 5
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 5 er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 9. Byggeområde for boliger og bensinstasjon
Felt 7A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.
Ved utbygging skal det redegjøres for egnetheten for boligbruk med hensyn på luftforurensning fra bensinstasjonsvirksomheten og i forhold til utearealer. Det skal redegjøres for mulig avbøtende tiltak.

§ 10. Spesialområde bevaring
For områder som er merket som spesialområde bevaring, tillates ikke på- eller ombygginger som endrer bygningenes/anleggenes eksteriør eller karakter. Byantikvarens uttalelse skal innhentes i forbindelse med nye tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall. Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende elementer som tilhører bevaringsobjektet for eksempel trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.

På arealet regulert til bevaring (kontorer, forretninger) kan det etableres parkeringsplasser på bakkenivå.

På arealet regulert til bevaring (forretninger) kan det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør mv.

§ 11. Fellesområder
Felles avkjørsel nr. 1 og nr. 2 er felles for eiendommene gnr./bnr. 41/198, /203, /208, /214, /229, /231, /251, /254, /298, /310, /872, /876, /894 og /980, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 12. Offentlige trafikkområder – parkering
Minst to av parkeringsplassene i Borgenveien skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 13. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jf. § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

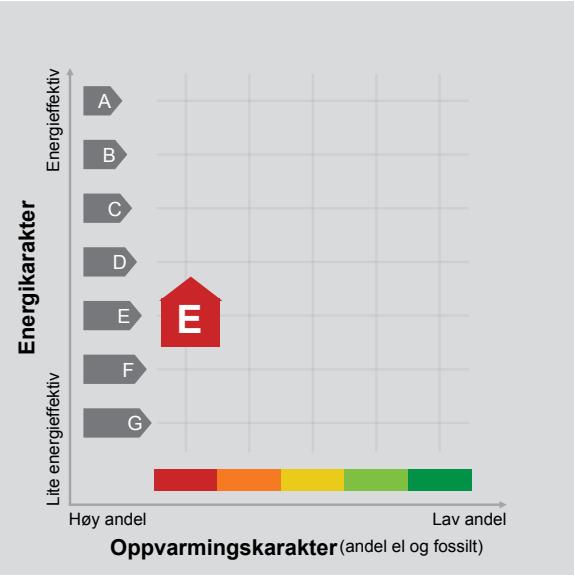
§ 14. Rekkefølgebestemmelse
For eiendommer mot Rasmus Winderens vei, Holmenveien og Borgenveien skal fortau, gangvei, belysning og tilhørende beplantning i form av trerekke langs offentlig vei på areal regulert til fortau eller annet veiareal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 15. Alle arealer som skal være tilgjengelige for publikum skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Borgenveien 66
Postnummer	0373
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81088276
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-128230
Dato	30.05.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister
- Tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

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:
Borgenveien 66
Gnr. 41 Bnr. 208 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0199

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

Notater