PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

RASMUS WINDERENS VEI 37

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Rasmus Winderens vei 37, 0373 OSLO OSLO kommune

gnr. 42, bnr. 104

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1726 **Eiendomsverdi ref nr:** CH3902

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Leiligheten ligger i høy første etasje og har en gjennomgående planløsning.
På baksiden av bygget, med adkomst fra stuen, er det utgang til markterrasse og videre til egen hageparsell.
Leiligheten har en funksjonell romløsning, hvor det blant annet er etablert kontor/garderobe i tidligere bodrom.
Leiligheten består av entré/gang, tre soverom, kjøkken, stue/spisestue og flere mindre kott.
Boligen holder god standard med parkett og laminat på gulv, og det er lite slitasje på overflater. Badet er av eldre dato.
Lagring er sikret gjennom to eksterne boder. Det er også flere fellesrom i bygget, som felles vaskeri, sykkelbod og andre lagringsrom som kan benyttes i henhold til sameiets vedtekter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er utført i oppført betongdekke tekket med takpapp/folie.
Yttervegger er i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er en profilert finerdør av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Til balkongen er det en malt balkongdør med 2-lags isolerglass.
Fra stuen er det noen trappetrinn i treverk ned til markterrasse belagt med skifer.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Det er 1-stavs parkett/laminat i alle rom, med unntak av bad som har fliser og kott som har filtteppe. Veggene består av slette malte flater, vegger med strie og fliser på bad. På kjøkken er det laminatplate over benkeplaten. Takene har slette malte flater.
Kott på soverom har filtteppe på gulv, pusset murvegg og lettvegg med åpen stenderkonstruksjon.
Etasjeskiller er utført i betong.
I fellesområdene er det malte oppganger med trapper i terrazzo.
Rekkverk er utført med spiler i jern.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Enkelte kottedører har glatte fronter.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra før 1997, og forventet levetid anses å være utløpt.
Badet fremstår med fungerende løsning i dag, og de grunnleggende funksjonskravene vurderes ivaretatt. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra produsenten Epoq.
Det er laminat på gulvet og veggene har slette malte flater. Taket er slett malt med taklampe, lys under overskap og ventilator som belysning.
Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det laminatplate.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til byggets sentrale ventilasjonsanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til bad og tilførsel til varmtvannsbereder.
Det er rør-i-rør-system til kjøkken.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert en 120 liters Høiax benkebereder under kjøkkenbenken.
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og elektriske panelovner.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 A.

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

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

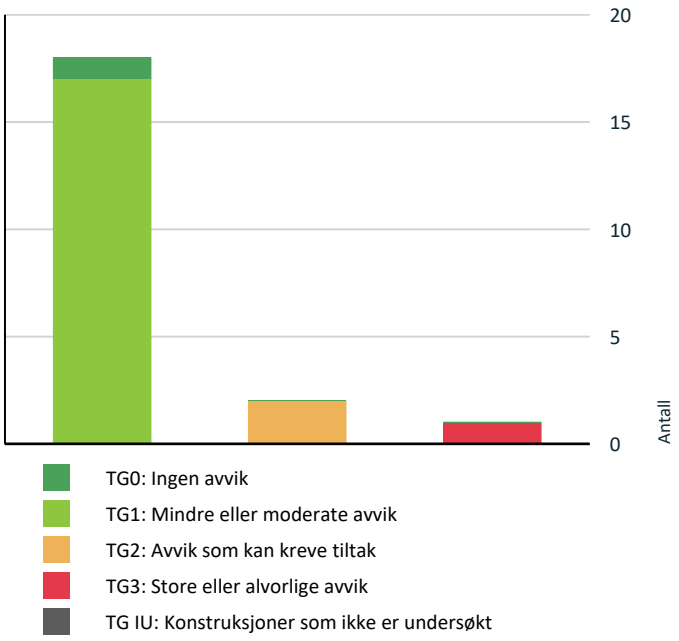
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger
Igangsettingstillatelse 01.08.1964 og brukstillatelse (Tatt i bruk) 01.08.1964

Bodrom er gjort om til garderobe/ kontor.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

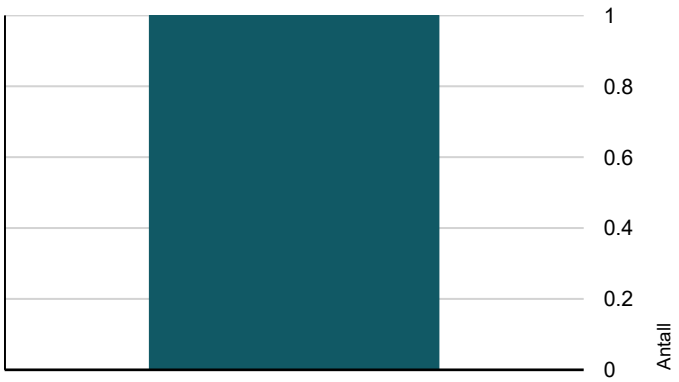
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Standard
Gjennomgående leilighet i høy første etasje som består av entré/gang, tre soverom, kontor/garderobe, kjøkken og stue/spisestue. Det er også flere kott i leiligheten.
Fra stuen er det utgang til markterrasse og egen hageparsell.
Leiligheten holder normal standard med lite slitasje på overflater.
Lagring er sikret gjennom to boder i felles bodkjeller.

Vedlikehold
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

Beskrivelse

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2022.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er en profilert finerdør av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er også callinganlegg tilknyttet inngang på gateplan.
Til balkongen er det en malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2022.
Dørene fremstår med lite slitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det noen trappetrinn i treverk ned til markterrasse belagt med skifer. Terrassen er oppmålt til ca. 19,5 kvm og fører videre ut til hageparsell



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

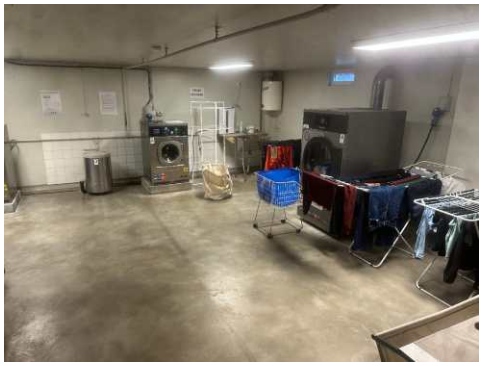
TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Begge bodene fremstår som tørre og i normal stand, med lettvegger av tre mellom de ulike bodene.
Boligen har også tilgang til flere fellesrom, som sykkelparkering og vaskerom, som kan benyttes i henhold til gjeldende vedtekter.
Leiligheten benytter også i dag et eget fellesrom til lagring av dekk-.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater

Det er 1-stavs parkett/laminat i alle rom, med unntak av bad som har fliser og kott som har filtteppe.

Veggene består av slette malte flater, vegger med strie og fliser på bad. På kjøkken er det laminatplate over benkeplaten. Takene har slette malte flater.
Kott på soverom har filtteppe på gulv, pusset murvegg og lettvegg med åpen stenderkonstruksjon.

Takhøyden i gang er målt til ca. 240 cm.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke nærmere. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

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.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

Soverom mot hage: Det ble målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 13 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Det ble målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Normalt akseptkrav er maks 10 mm avvik over 2 meter og maks 15 mm totalt gjennom rommet, jf. NS 3600.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Enkelte kottedører med glatte fronter.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før 1997, og forventet levetid for badet anses å være utløpt. Badet fremstår med fungerende løsning i dag, og de grunnleggende funksjonskravene vurderes ivaretatt.
Badet har 20 × 20 cm fliser på gulv og 20 × 25 cm fliser på vegger. Det er varmekabler i gulvet. Taket består av malte himlingsplater, og belysning er plassert over speil.
Det er målt et fall på ca. 12 mm fra dørterskel til overkant av sluk. Sluket er et eldre soilsluk. Vannrør er utført som utenpåliggende kobberrør.
Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalte under døren.
Badet er innredet med vegghengt servant, gulvmontert toalett og dusj med dusjforheng. Videre er det vegghengt speil og veggmontert overskap.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstille normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder, registrert bom under fliser, sprekk i flis samt manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra produsenten Epoq.

Det er laminat på gulvet og veggene har slette malte flater. Taket er slett malt med taklampe, lys under overskap og ventilator som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert komfyr med platetopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Asko
Kombiskap fra Samsung
Avtrekksvifte fra Witt
Komfyrvakt
Det er installert vannstoppsystem koblet til sentral alarm.

Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det laminatplate. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut fra kjøkkenet via det sentrale anlegg. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberrør til bad og tilførsel til varmtvannsbereder. Fra varmtvannsberederen er det fordelerstamme under kjøkkenvask med videre fordeling til kjøkken via rør-i-rør-system.

Hovedstoppekranen er plassert i fellesareal.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på vannrør av kobber på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert en 120 liters Hoiax benkebereder under kjøkkenbenken. Tanken antas å være fra samme år som kjøkkenet (2022). Berederen er ikke mulig å inspisere nærmere da den er plassert bak skapvegger.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

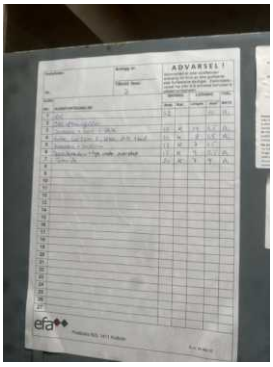
Tilstandsrapport

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 og har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Det anbefales å tette inntak til sikringsskapet samt montere deksel foran ledninger.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell leire .
Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Farevarsel 3 av 6 med tanke på kvikkleireskred (ref NVE), følge NVE er ikke eiendommen nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

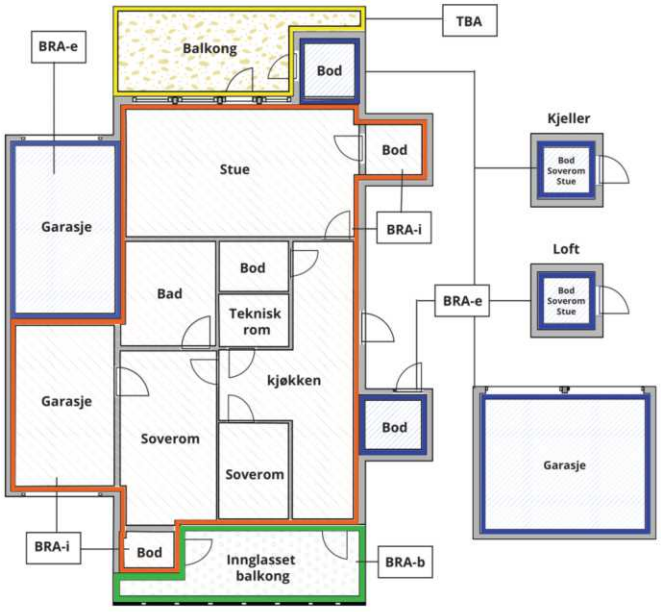
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
1.Etasje	82			82	20
Kjellerbod		7		7	
SUM	**82**	**7**			**20**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, stue / spisestue, soverom 1, soverom 2, kontor / garderobe, kott 1, kott 2, bad, soverom 3		
Kjellerbod		Bod, bod 2	

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
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . 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.

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.

Fra stuen er det noen trappetrinn ned til markterrasse belagt med skifer, området er oppmålt til ca 19,5 kvm og ført opp som TBA.
Boder i felles bodkjeller er ført opp som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger
Igangsettingstillatelse 01.08.1964 og brukstillatelse (Tatt i bruk) 01.08.1964

Bodrom er gjort om til garderobe/ kontor.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	104		0	3878.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Rasmus Winderens vei 37

Hjemmelshaver
Staten V/sosialdep, Vinderenbekken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/VINDERENBEKKEN BORETTSLAG	946926329	H0102		Sommer-Erichson Peer Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, sentralt og rolig boligområde på Vinderen i Oslo. Her kan man kjenne på hvilepulsen når man ankommer borettslagets eiendom, og nærområdet er idyllisk og grønt i sommerhalvåret, med Sognsvannsbekken rislende forbi. Dette er beliggenheten for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige omgivelser.

Servicefunksjoner:
Fra boligen har man få minutters gange til Vinderen sentrum. Her finner man stort sett alt man trenger i hverdagen samlet på et sted. I Vinderen sentrum finner man b.la Rema 1000, Coop Mega, klesbutikker, sportsbutikk, Jernia, apotek, legekontor, vinmonopol m.m. Vinderen sentrum huser også flere hyggelige kaféer, Vinderen sushi, Billies Kitchen, samt kanskje Norges beste pizza på Little Italy.
Vinderen Sjømat og delikatesse er en av Oslos aller beste fisk- og skalldyrforretninger og lager en fantastisk fiskesuppe og hummersuppe.

For den aktive kan man også avlegge SATS Vinderen et besøk. Et moderne treningssenter med flotte fasiliteter og et bredt utvalg av gruppetimer. MUDO Gym Vinderen er også verdt å nevne.

I tillegg er det kort vei til Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet, Politihøyskolen, Musikkhøyskolen, Menighetsfakultetet og VID vitenskapelige høgskole.

Med T-banen er det kun 1 stopp til Majorstuen og den populære handlegaten Bogstadveien. Her finner du alt du trenger og litt til. Majorstuen huser også flere kritikerroste spisesteder, og du finner flere populære barer og utesteder her.

Tur- og rekreasjonsområder:
Til tross for sentral beliggenhet på Vinderen, begynner Nordmarkas endeløse stinett kun 400 meter nord for boligen. Her har man fantastiske tur- og skiløyper til blant annet Vettakollen og Sognsvann - med fortsettelse milevis innover i Nordmarka.

2,3 km unna finner du Hemingbanen - et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, samt en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop.

For mer urbane søndagsturer anbefales Frognerparken som byr på piknikmuligheter, solbading, yrende folkeliv, Norges største samling av roser, samt den verdenskjente Vigelandsparken. Sommerstid kan du også ta et bad i det populære Frognerbadet.

Kollektivtransport:
Eiendommen ligger praktisk plassert midt mellom buss- og T-banestopp. 300 meter vest for boligen finner man buss og T-bane på Vinderen, og 300 meter øst for boligen ligger Blindern T-bane. Sistnevnte har avgang to ganger i kvarteret, og ligger kun 1 stopp unna Majorstuen - et kollektivt knutepunkt for T-bane, flybuss, buss og trikk. Her er det med andre ord enkelt å ta seg rundt i Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkeringsplasser på både sør og nordside, samt utendørs sykkelparkering på taket til garasjen. Det er flere gjesteparkeringsplasser på området. Boligen ligger med få trappetrinn opp fra hovedinngangen.

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

Festet fellestomt / 3880 kvm. Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket til uten innsyn, og vakkert utsyn over frodige omgivelser og Sognsvannsbekken. Hageanlegget er svært grønt på sommerstid og består av store plenarealer, lekeplass, bed og store trær.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av borettslaget
Borettslaget består av 38 andeler. Vinderenbekken Borettslag, gnr 42, bnr 104, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Planlagte vedlikeholdsarbeider i brl:
Det er ihht. styreleder pr 29.08.2024 ikke planlagt noen nye låneopptak som vil øke felleskostnader.

Vedlikehold i brl de senere år:
2022 Fasadeoppussing borettslag sommer-høst som innebarm, Maling yttervegger og balkonger Sliping og nytt dekke balkong Byttet panel rekkverk balkong. Maling og beising Nye vinduer og balkongdører Nye skillevegger på grunnplan ut mot bekk
2000- Blokken på etterisolert og oppussing av inngangspartier.
2016 - Det ble lagt ny takpapp.
2022 - Maling av fasaden, oppussing av balkonger og skillevegger samt bytte av vinduer og balkongdører.
2022/2023: Fasaderehabiliteringsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører. Tatt opp lån i OBOS-banken for finansiering av prosjektet oktober 2022 og mars 2023.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen 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.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

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 utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, 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. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260085

Selger 1 navn
Peer Erik Sommer-Erichson

Gateadresse
Rasmus Winderens vei 37

Poststed	Postnr
OSLO	0373

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260085

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kun maling og fuging/silikon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - Skiftetiftet innmat i sikringsskap - Montert overspenningsvern - Trukket ny 15 A kurs til VVB - Direktetilkoblet VVB - Nye stikk i forbindelse nytt kjøkken - Lyslenke over kjøkkenbenk - Montert ekstra stikkonktakter

Arbeid utført av: Scandinavian Bygg AS v/Alami Mostafa, Elektikern Majorstua

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av ventilasjon for en god del år siden i regi av borettslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har ladeanlegg for elbil på felles biloppstillingsplasser og det er lagt til rette for elbillader i garasjeanlegg. Garasjeplass kan tildeles av styret hvis ledig og etter ansiennitet.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260085

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaderehabilitering, skifte av vinduer og terrassedør, nye innsatser lufteluker
Arbeid utført av	Thorendahl AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Festekontrakt for eiendommen

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har tidligere vært observert mus i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260085

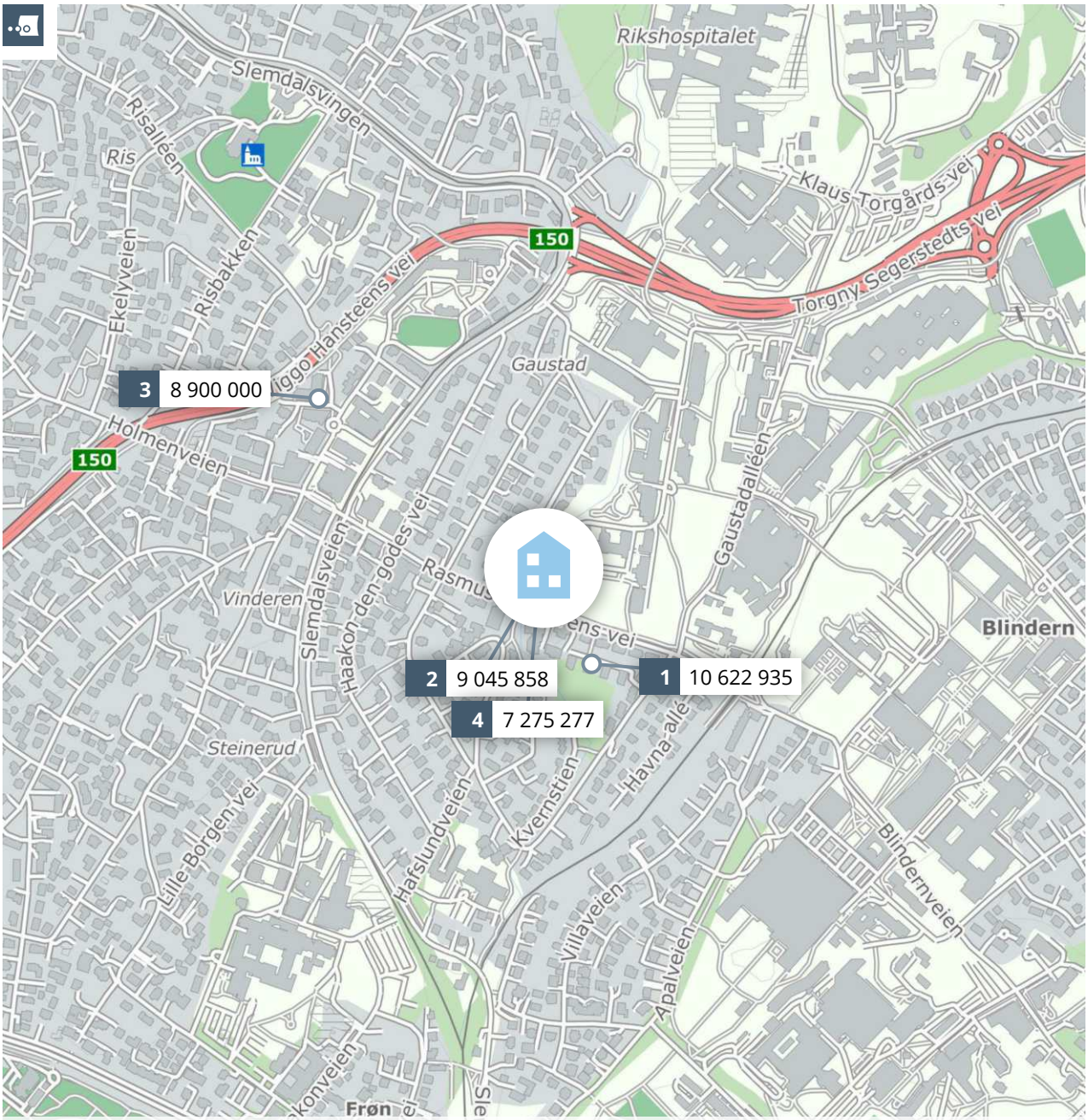
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peer Erik Sommer Erichson	9803e6b84b57da24d6ef1 78ce002d1fc3ae3a88d	13.05.2026 14:27:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260085

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



Meglers verdivurdering

RASMUS WINDERENS VEI 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 21.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rasmus Winderens vei 37, 0373 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

8 200 000

184 729	8 384 729	102 195
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	7 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	5 075
Formue	6 630
Soverom	3
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fossefaret 6 95 m² 1951 2. etg 2 sov	23.09.2025	9 900 000	**10 600 000**	22 935	10 622 935	**111 820**
2 Rasmus Winderens vei 37 80 m² 1962 3. etg 3 sov	16.09.2024	8 800 000	**8 850 000**	195 858	9 045 858	**113 073**
3 Borgenveien 66 77 m² 1993 2. etg 2 sov	07.06.2025	7 990 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**115 584**
4 Rasmus Winderens vei 31 72 m² 1962 1. etg 2 sov	08.12.2024	7 290 000	**7 100 000**	175 277	7 275 277	**101 046**

Unik leilighet med utgang til frodig og usjenert markterrasse på 20 kvm, og flott felles hage
•Gjennomgående bolig, ingen gjenboere og god planløsning bestående av entré og stort garderoberom, nyere kjøkken (2022) med fint utsyn, stor stue med utgang til markterrasse og hage som grenser mot bekk, 3 soverom hvorav ett med kott, flislagt bad
• Eksterne boder på tilsammen 7 kvm
•Mulighet for å flytte kjøkken
•Gården har oppussede fasader og nye vinduer/balkongdør (2022)
•Herlig stor felles hage med flere sittegrupper, bålpanne og lekeplass
•Felles grønnsakshage, epletrær, bærbusker og sykkelparkering
•Parkering med el-ladere x10, og mulighet for garasjeleie - først til mølla-prinsippet
•Sentralt- kun ett T-banestopp til Majorstua
•Kort vei til Vinderen, Blindern, dagligvarehandel, Vinmonopolet, Vinderen Fisk & Delikatesse, Sushi, Pizza, Apotek, SATS, Vinderen skole og flere barnehager
Perfekt bolig deg som vil ha det stille, frodig og har hund/katt, samt for barnefamilier med behov for 3 soverom og enkel parkering!

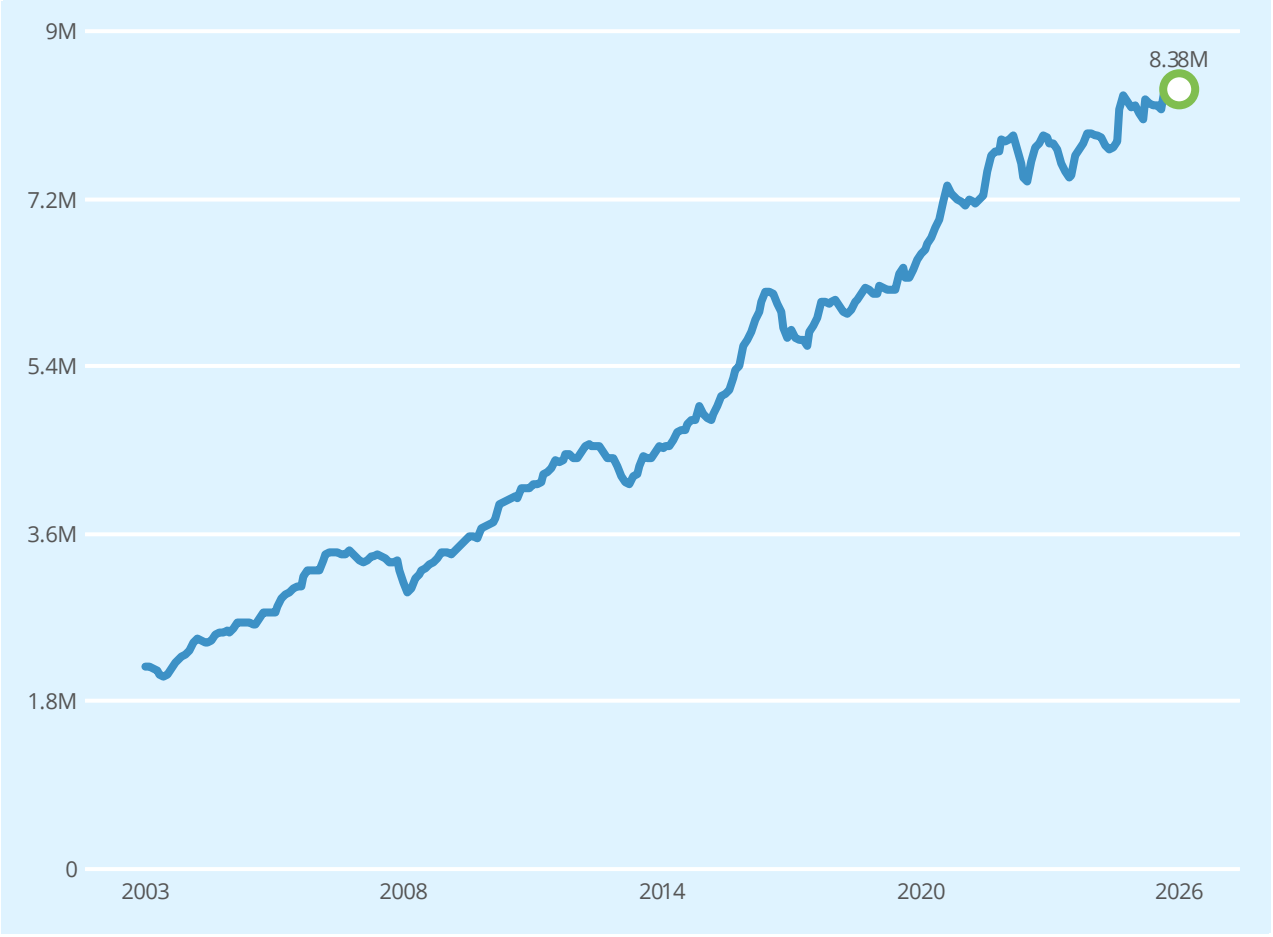
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2010		13.09.2010	-	1 800 000	-	1 800 000	
05.03.2009		05.03.2009	-	3 200 000	-	3 200 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VINDEREN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

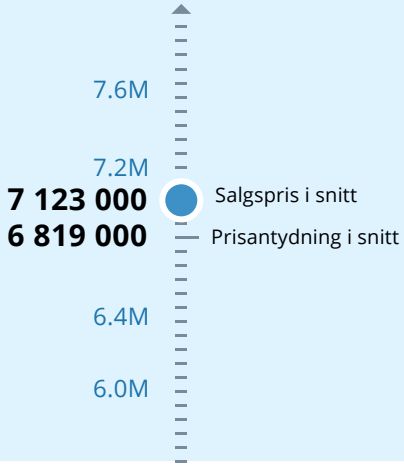


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i VINDEREN grunnkrets siste 9 mnd

18
leiligheter solgt

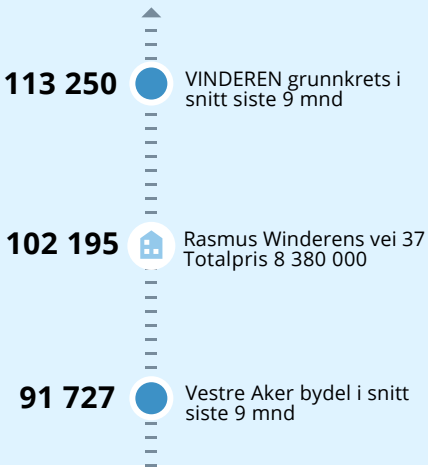


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260085 . Vår ref.: 5825-1-38 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vinderenbekken Borettslag
Organisasjonsnr:	946926329
Andelseier:	Sommer-Erichson, Peer Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Rasmus Winderens Vei 37, 0373 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	42
Bnr.	104
Borettsinnskudd:	Kr. 8 660,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 5737024.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Eventuell garasjeplass følger ikke leiligheten ved salg. Venteliste.
2022/2023: fasaderehabiliteringsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører. Tatt opp lån i OBOS-banken for finansiering av prosjektet oktober 2022 og mars 2023. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
Borettslaget fester tomt av Staten v/ Sosialdepartementet. Avtalen utløper i 2038, gnr.42/bnr.104,
Lån i OBOS-banken. Har økt det ene lånet i oktober 2022. Ikke planlagt at det vil få en endring på felleskostnadene.
Boligselskapet er ikke medlem av Sikringsfondet. Ved generalforsamling mai 2021 ble det vedtatt å inngå avtale med Wallbox angående installering av infrastruktur og ladebokser til elbil/hybrid.Ladepunktene vil bli installert i garasjene (10 stk) og på nordsiden av bygget (5 stk).Installert høsten 2021. Kostnader for bruk av laderne faktureres kvartalsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207980897
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	76 687,00
Innfrielsesdato:	30.09.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208088424

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	5 154 581,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 075,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 075,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	275,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 153,-
Annen formue:	6 630,-
Gjeld:	185 996,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207980897
Restsaldo:	2 707,98
Kapitalkostnader:	395,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208088424
Restsaldo:	182 021,11
Kapitalkostnader:	1 078,97
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 184 729,09,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marek Kamil Makulec, e-post: vinderenbekken@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr

Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5825
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5825

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marek Kamil Makulec er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ane Bjerknes Soløy og Atle Refsdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap - 5825.pdf
2. 5825 Vinderenbekken Borettslag.pdf
3. 5825 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 62 000.

Sak 6

Dugnad og frivillig bidrag

Forslag fremmet av:
John Afseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget kan arrangere dugnader til felles beste for eiendommen. Andelseiere oppfordres til å delta.

Andelseiere som ikke har anledning til å delta på dugnad, kan frivillig yte et økonomisk bidrag til borettslaget. Veiledende beløp fastsettes av styret og er per i dag kr 500 per dugnad.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget

Forslag til vedtak

Opprettelse av frivillig økonomisk bidrag til de som ikke kan delta på dugnad

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marek Makulec

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

- Magnar Staven Wermskog
- Marius Bjerkelund Iversen

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

- Erik Eide

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

- Kristian Murray
- Sivert Jon Solli

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

- Daniel Roteigen
- Emily Blair Livesay

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Vinderenbekken borettslag Periode: 22.05.2025–05.05.2026

1. Innledning

Styret i Vinderenbekken borettslag har i perioden 22.05.2025–05.05.2026 hatt ansvar for den løpende forvaltningen av borettslaget, i tråd med gjeldende vedtekter og beslutninger fattet av generalforsamlingen. Styrets arbeid har hatt som mål å sikre god drift, forsvarlig økonomistyring og et trygt og velfungerende bomiljø for beboerne.

1.1 Hovedpunkter i perioden

• Gjennomført 9 styremøter og håndtert løpende saker via e-post, Styrerommet og Teams.

• Oppfølging av drift og vedlikehold, herunder belysning/lysprosjekt, vedlikeholdsplan, garasje/adgangskontroll, trefelling og vurdering av asfalt på parkeringsplasser.

• HMS-arbeid med særlig fokus på brannvern og teknisk sikkerhet (brannkontroll, oppfølging av el-anlegg og prioritering av brannsikkerhet i kjeller).

• Oppfølging av økonomi og forvaltning, inkludert budsjettarbeid for 2026 og forberedelser til årsmøte.

• God dialog og kommunikasjon med beboere via Vibbo/oppslag, samt gjennomføring av høstdugnad og vårdugnad.

2. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

•

Styreleder: Marek Kamil Makulec

•

Styremedlemmer: Michael Scheuerer, Erik Eide, Trine Lise Strøm

•

Varamedlemmer: Sivert Jon Solli og Kristian Murray

På styremøte 22.05.2025 ble styret konstituert med Hans Ingar Kristoffersen som styremedlem og Sivert Jon Solli som varamedlem. I styremøte 09.10.2025 ble det behandlet en egen sak om styresammensetningen, hvor Hans Ingar Kristoffersen gikk ut av styret. Sivert Jon Solli meldte seg villig til å stille opp så langt det var mulig, og spørsmålet om videre håndtering ble fulgt opp frem mot ordinært årsmøte.

3. Styremøter og arbeidsform

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter. I tillegg har løpende saker blitt håndtert via e-post og digitale verktøy. Styrerommet har vært benyttet som verktøy for saksbehandling, dokumentdeling og arkivering. Styret har hatt et godt samarbeid med forretningsfører og øvrige samarbeidspartnere. Styret har også hatt god intern kommunikasjon gjennom en egen Teams-kanal.

4. Saker behandlet av styret

4.1 Drift og vedlikehold

Styret har fulgt opp løpende drift og vedlikehold av eiendommen, og behandlet flere konkrete vedlikeholds- og utbedringssaker. Dette omfattet blant annet oppfølging av belysning (herunder lys på gavlveggen og i uteområder, innhenting av tilbud på utskifting av armaturer i fellesarealer og vurdering av bevegelsessensorer). Det ble også gjennomført utskifting av enkelte lamper og armaturer ved behov i perioden. I oktober 2025 ble styret enig om å begrense arbeidet til gavlveggen og inngangspartier, og inkludere kontroll av borettslagets elektriske anlegg i forbindelse med arbeidet. Videre arbeidet styret med vedlikeholdsplanen (bl.a. membran mellom garasje og sykkelparkering, garasjeport/adgangsbrikker og langsiktige vurderinger knyttet til tak). Styret fulgte også opp behov for felling av døde trær, og trefelling ble gjennomført 29.04.2026 etter befaring av innleid selskap. Styret behandlet også behov for utbedring av asfalt på parkeringsplasser. Praktiske driftsoppgaver ble håndtert løpende, herunder utbedring av dørcalling (saken ble avsluttet i oktober 2025) og oppfølging av adgangskontroll i garasje som del av vedlikeholdsplanarbeidet.

4.2 Økonomi og forvaltning

Styret har hatt ansvar for oppfølging av borettslagets økonomi og forvaltning, herunder løpende prioriteringer innenfor vedtatte rammer. I styremøtene ble økonomi fulgt opp gjennom løpende gjennomgang av regnskap/økonomi, herunder behandling av styrehonorar og oppfølging av utestående krav. I perioden ble budsjettarbeidet for 2026 gjennomført, med budsjettmøte 06.11.2025 og oppfølgingsmøte/ordinært styremøte 13.11.2025. Styret la til grunn at man ikke ønsket å øke felleskostnadene fra 01.01.2026. Budsjettvedtaket ble i budsjettmøtet utsatt i påvente av endelig avklaring i påfølgende møte. I perioden ble det også vurdert løsninger for administrativ støtte og styrearbeid, herunder dialog om forvaltningspakke og styreportal, samt vurdering av ny forretningsfører. Styret har videre fulgt prosess for årsmøte, inkludert arbeid med årsmøteinnkalling i Styrerommet (saker til behandling, saksfremstillinger og vedlegg), samt avklaringer knyttet til trykking og forsendelse av innkalling og tilgjengeliggjøring/publisering av protokoller etter årsmøte. I forbindelse med revisjon og årsoppgjør mottok styret en merknad fra revisor knyttet til festeforhold/tomt, og styret stilte spørsmål til OBOS for nærmere avklaring. I forbindelse med årsoppgjør/forvaltning har styret også vært i dialog om anleggsmidler i balansen, herunder et anleggsmiddel (bygning) bokført til kr 879 309. Styret avklarte videre at alle øvrige anleggsmidler er bokført til kr 1. Årsregnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 350 336, som foreslås overført til egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 186 147. Styret godkjente årsregnskapet, og legger regnskapet frem for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om overføring av årsresultatet mot egenkapital.

4.2.1 Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring hos Storebrand. I perioden ble det ved behov opprettet og fulgt opp forsikringssak knyttet til forhold etter tidligere fasaderehabilitering.

4.2.2 Samarbeidspartnere og leverandører

Styret har samarbeidet med forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning) og øvrige samarbeidspartnere ved behov. I løpet av perioden ble det blant annet fulgt opp dialog med leverandører, herunder Vestre Aker Elektro og Norsk Brannvern, samt innhentet tilbud og avklaringer knyttet til vedlikeholdstiltak.

4.3 HMS og sikkerhet

Styret har arbeidet med helse, miljø og sikkerhet (HMS), med særlig vekt på brannvern og teknisk sikkerhet. I perioden ble det fulgt opp brannkontroll og brannteknisk kontroll, samt gjennomført kontroll av fellesarealer. Styret fulgte også opp kontroll av det elektriske anlegget, herunder Elvia/elsikkerhetskontroll (varslet kontroll 24.09.2025) og tiltak knyttet til el-sjekk i forbindelse med planlagt belysningsarbeid. Arbeidet med HMS fortsatte gjennom perioden, med særlig fokus på brannvern, og styret bestilte nødvendig brannvernmateriell/-tiltak fra Norsk Brannvern. I 2026 prioriterte styret tiltak for å bedre brannsikkerheten i kjeller, herunder vurdering av nye branndører og tetting av søppelsjakter. Styret fulgte også opp

ventilasjonsanlegget med sikte på befaring/inspeksjon, og gjennomførte en enkel kontrollrunde av elektrisk anlegg uten fagfolk, med oppfølging/informasjon til beboere via Vibbo.

4.4 Prosjekter og særskilte saker

Styret har behandlet flere særskilte saker i perioden. Dette inkluderte blant annet en henvendelse om rekkverkshøyde på balkonger, hvor saken ble tatt videre i dialog med forretningsfører/OBOS med sikte på videre vurdering. Videre har styret fulgt opp klager og avvik knyttet til tidligere rehabilitering av fasade, herunder innhenting og systematisering av innspill fra beboere, oppfølging mot entreprenør og opprettelse av forsikringssak hos Storebrand. Beboere ble oppfordret til å melde inn synspunkter og avvik via Vibbo for å sikre en samlet oversikt for videre oppfølging. Styret har i tillegg behandlet enkeltsaker knyttet til bomiljø og orden (herunder oppfølging av klager knyttet til en enkelt andel), vurdert løsning for parkering, og håndtert henvendelser fra eksterne aktører (bl.a. forespørsel om bildelingsplasser). Styret vurderte også tilbud om energikartlegging og støtteordninger, men besluttet å ikke gå videre på grunn av manglende midler. Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført heldigitalt fra 28. oktober kl. 09:00 til 31. oktober kl. 09:00.

4.5 Beboerhenvendelser

Styret har behandlet henvendelser og innspill fra beboerne, og lagt vekt på god dialog og ryddig saksbehandling. Henvendelsene har blant annet gjeldt vedlikehold, bomiljø, parkering og oppfølging av tidligere arbeider.

4.6 Videre prioriteringer (neste periode)

• Gjennomføre prioriterte brannsikringstiltak i kjeller (for eksempel branndører og tetting av sjakter), i tråd med branntekniske anbefalinger.

• Videre arbeid med vedlikeholdsplan, herunder garasjeport/adgangsbrikker og membran mellom garasje og sykkelparkering.

• Oppfølging av ventilasjonsanlegg med befaring/inspeksjon ved behov.

• Avklare status og videre håndtering av klager etter fasaderehabilitering (inkludert dialog med entreprenør/forsikring).

• Følge opp asfalt på p-plasser; befaring er gjennomført, men tilbud er ikke mottatt og saken følges opp videre.

5. Informasjon og kommunikasjon

Styret har informert beboerne gjennom tilgjengelige informasjonskanaler, herunder Vibbo og oppslag. Det er også gjennomført dugnad og andre felles aktiviteter i perioden, herunder høstdugnaden 11.09.2025 og vårdugnaden lørdag 25.04.2026. I forkant av høstdugnaden ble oppgaveliste publisert samme uke, slik at beboere som ikke hadde anledning til å delta på selve dugnadsdagen, kunne bidra med ulike oppgaver i dagene før. I forbindelse med vårdugnaden ble dato avklart via avstemming på Vibbo, og det ble lagt til rette praktisk (bl.a. informasjon/oppslag, bestilling av container for blandet avfall og merking av sykler). Dugnadene omfattet rydding og feiing av uteområder, luking og rydding i bed, rydding og vask av fellesarealer (bl.a. vaskerom) og rydding i fellesbod. Hovedoppgaven ved vårdugnaden var utendørsmøbler, med reparasjon, pussing og eventuelt maling, og det ble lagt vekt på gjenbruk og sirkulærøkonomi ved eventuelle innkjøp. Styret var også positiv til et innkommet forslag om frivillig økonomisk bidrag for andelseiere som ikke kan delta på dugnad. Etter periodens utløp planla styret et digitalt årsmøte i perioden 26.05–31.05.2026, og la opp til et digitalt beboermøte i uke 21. Protokollvitnene ble informert av styreleder, og for den ene eieren som hadde reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, ble innkallingen distribuert fysisk. Protokoller etter generalforsamling/årsmøte gjøres tilgjengelige på Vibbo. Etter periodens utløp planla styret også sommerfest for beboerne etter generalforsamlingen.

6. Avslutning

Styret vurderer at perioden har vært preget av stabil drift, strukturert oppfølging av vedlikehold og HMS, og god dialog med beboerne. Styret har lagt vekt på ryddig saksbehandling og tilgjengelig kommunikasjon via Vibbo, Styrerommet og interne samarbeidsverktøy. I kommende periode vil styret videreføre arbeidet med prioriterte vedlikeholds- og sikkerhetstiltak, og følge opp pågående saker i dialog med beboere, forretningsfører og aktuelle leverandører. Styret vil benytte anledningen til å takke andelseierne for samarbeid og engasjement, samt samarbeidspartnere for god bistand gjennom året.

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og 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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VINDERENBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0BSFB-LXNV1-GMNI1-NAKQN-N74KF-E2W2Q

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 20:59:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0BSFB-LXNV1-GMNI1-NAKQN-N74KF-E2W2Q

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

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

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

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

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946926329, KLIENTNR. 5825

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**34 130**	**237 734**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		350 336	24 622
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-198 320	-228 225
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**152 016**	**-203 603**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**186 147**	**34 130**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		260 009	74 893
Kortsiktig gjeld		-73 862	-40 763
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**186 147**	**34 130**

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946926329, KLIENTNR. 5825

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 793 598	1 710 829	1 859 000	1 781 916
Andre inntekter	3	36 593	50 585	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 830 191**	**1 761 414**	**1 859 000**	**1 781 916**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-28 428	-30 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-11 509	-9 055	-12 600	-12 600
Forretningsførerhonorar		-103 698	-98 959	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar		-4 198	-4 825	10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-209 386	-180 087	-172 000	-197 500
Forsikringer		-166 980	-299 969	-168 000	-188 000
Kommunale avgifter	8	-334 566	-306 096	-349 000	-350 000
Energi/fyring	9	-47 650	-45 041	-36 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 735	-259 464	-115 000	-118 000
Andre driftskostnader	10	-112 611	-105 594	-145 500	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 171 792**	**-1 397 517**	**-1 183 100**	**-1 232 060**
DRIFTSRESULTAT		**658 398**	**363 897**	**675 900**	**549 856**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 782	1 355	0	0
Finanskostnader	12	-315 844	-340 630	-328 000	-284 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-308 062**	**-339 275**	**-328 000**	**-284 000**
ÅRSRESULTAT		**350 336**	**24 622**	**347 900**	**265 856**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		350 336	24 622		

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946926329, KLIENTNR. 5825

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	14	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**879 312**	**879 312**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 353	59 189
Driftskonto OBOS-banken		256 381	15 439
Sparekonto OBOS-banken		275	265
SUM OMLØPSMIDLER		**260 009**	**74 893**
SUM EIENDELER		**1 139 321**	**954 205**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	15	-4 438 738	-4 789 075
SUM EGENKAPITAL		**-4 434 938**	**-4 785 275**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 267 137	5 465 457
Borettsinnskudd	17	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 500 397**	**5 698 717**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 297	24 649
Leverandørgjeld		16 982	14 293
Påløpte renter		1 583	1 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		**73 862**	**40 763**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 139 321**	**954 205**
Pantstillelse	18	6 283 260	6 283 260
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2026
Styret i Vinderenbekken Borettslag

Marek Kamil Makulec /s/ Erik Eide /s/ Trine Lise Strøm /s/

Michael Scheuerer /s/ Sivert Jon Solli /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt 1.kvartal	217
Eiendomsskatt 2.kvartal	217
Eiendomsskatt 3.kvartal	217
Eiendomsskatt 4.kvartal	217
Felleskostnader	1 729 212
Garasjeleie	58 641
Leie/felleskostnader tidl.år	4 879
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 793 598**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekt	36 593
SUM ANDRE INNTEKTER	**36 593**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 509
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 509**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 607
Drift/vedlikehold VVS	-12 449
Drift/vedlikehold elektro	-72 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 598
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 027
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 469
Kostnader dugnader	-2 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-209 386**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-866
Vann- og avløpsgebyr	-243 239
Renovasjonsgebyr	-90 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-334 566**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 650
SUM ENERGI / FYRING	**-47 650**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 503
Lyspærer og sikringer	-1 237
Renhold ved firmaer	-44 688
Snørydding	-46 969
Andre driftskostnader	-6 833
Trykksaker	-910
Andre kontorkostnader	-1 348
Porto	-120
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 018
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-112 611**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 856
Andre renteinntekter	177
SUM FINANSINNTEKTER	**7 782**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-305 491
Pantegjeldsrenter	-10 353
SUM FINANSKOSTNADER	**-315 844**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	879 309
SUM BYGNINGER	**879 309**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2007	30 960	
Avskrevet tidligere	-30 959	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-42 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-53 956	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL/ UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Annen egenkapital	-4 438 738
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 438 738**

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-592 892	
Nedbetalt tidligere	370 367	
Nedbetalt i år	124 359	
		-98 166
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 430 863	
Nedbetalt tidligere	187 931	
Nedbetalt i år	73 961	
		-5 168 971
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 267 137**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-233 260
SUM BORETTSINNSKUDD	**-233 260**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 260
Pantelån	5 267 137
	5 500 397

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	879 309
TOTALT	**879 309**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn:** VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marek Kamil Makulec er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ane Bjerknes Soløy og Atle Refsdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 62 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Dugnad og frivillig bidrag

Opprettelse av frivillig økonomisk bidrag til de som ikke kan delta på dugnad

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marek Makulec

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Magnar Staven Wermskog

☐ Marius Bjerkelund Iversen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Erik Eide

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristian Murray

☐ Sivert Jon Solli

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Daniel Roteigen

☐ Emily Blair Livesay

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5825
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5825

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innstallasjon av p-automat
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Velge Marek Makulec til møteleder.

Forslag til vedtak
Marek Makulec er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
SIver Jon Solli og Kristian Murray er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap og budsjett - 5825.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 5825.pdf
3. 5825 Vinderenbekken Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 6

Innstallasjon av p-automat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gateparkering langs Rasmus Winderens vei ble fjernet i fjor høst. Dette kunne føre til økning i villparkering hos oss, men styret har imidlertid ikke observert økning i villparkering. Styret har undersøkt mulighet å få betalt/botlegge de som parkerer, men bor ikke i borettslaget. Løsning vi fikk presentert, lar oss bøtelegge fremmede, men tillater ikke parkering mot betaling. X-antall bøter kan fjernes dersom det viser seg at noen hadde gjester, som ikke var forhåndsregistrert. Beboere må registrere sine biler, ellers ingen endringer for oss.
Ja til forslaget betyr at du er positiv til videre arbeid, ikke nødvendigvis innføring av et slikt system. Endring i parkeringsregler vil stemmes over på en (ekstraordinær) generalforsamling ved behov.

Forslag til vedtak

Stem ja, dersom du ønsker at styret jobber videre med saken ved behov.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Ingar Kristoffersen
- Marius Bjerkelund Iversen
- Michael Scheuerer

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

- Kristian Murray
- Sivert Jon Solli

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

- Emily Blair Livesay
- Jenny Katrine Kallåk Hansen

Styrets årsrapport

En kort rapport for perioden 2024/2025

Styrets arbeid og utvikling i borettslaget

I løpet av den siste perioden har styret vært engasjert i flere viktige økonomiske vurderinger, samt drift og vedlikehold av borettslaget. Her følger en oppsummering av de viktigste sakene:

1. Økonomiske vurderinger

Viken Fiber-avtale

Vår tidligere avtale med Viken Fiber, som omfattet både bredbånd og TV-tjenester, ble forlenget med 5 nye år. Styret gjennomførte en avstemning på Vibbo, der beboerne besluttet å ikke inngå en ny avtale med Viken Fiber. De som fortsatt ønsker å beholde TV-pakken, kan gjøre dette individuelt utenom felleskostnadene. Vi har fått tilbud om en femårsavtale med Viken Fiber på nye vilkår, men denne ble ikke signert i fellesskap.

Lån

Borettslaget har to lån per dags dato (28.08.2024):

- Et mindre lån på ca. 270 000 kr
- Et større lån på ca. 5 275 000 kr

Styret har besluttet å forlenge nedbetalingstiden på det større lånet fra 23 til 30 år, for å oppnå en årlig besparelse på ca. 45 000 kr.

Økte inntekter og reduserte kostnader

Styret har startet diskusjoner om hvordan vi kan øke inntektene og redusere kostnadene, samtidig som vi opprettholder høy standard på drift og vedlikehold. Eventuelle besparelser eller inntektsøkninger vil i hovedsak brukes til nødvendige utbedringer, som lekkasjeproblemer i garasjen, samt videre sparing.

2. Sommerfest

Borettslagets sommerfest i fjor var en stor suksess, med god stemning og bra oppmøte. Vi ønsker likevel å oppfordre flere beboere til å delta på fremtidige arrangementer, da dette er en av de få anledningene for fellesskap på tvers av beboerne, og et viktig bidrag til samholdet i borettslaget.

3. Dugnad

I perioden har vi gjennomført to dugnader:

- **Høstdugnaden**: Fellesboden i kjelleren ble ryddet for å fjerne gamle møbler og eiendeler.
- **Vårdugnaden**: Denne vil finne sted den 26. april 2025. Lister vil bli hengt opp i oppgangene, slik at de som ikke kan være til stede på dugnadsdagen, kan bidra på et tidligere tidspunkt. Dugnadene er ikke bare en praktisk aktivitet, men også en god mulighet for beboere å bli bedre kjent. Ved å gjennomføre dugnadene sparer vi borettslaget for kostnader og sikrer at uteområdene forblir ryddige og velstelte.

Vi vil også påpeke at vi ikke har noen vaktmester i bygget, noe som fører til at vi alle har et fellesansvar. Vi er derfor helt avhengige av god deltakelse på dugnader for å unngå ekstra utgifter.

4. Styrets arbeid

I perioden 2024/2025 har styret gjennomført 8 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte. I denne perioden har vi hatt totalt seks leilighetsoverdragelser, hvorav én var et tvangssalg. Per nå er ingen leiligheter ute for salg, og det er heller ikke noen ledige garasjeplasser.

Viktige tiltak:

- **Vaktmesterkompaniet**: Vi har fortsatt avtalen med Vaktmesterkompaniet for snømåking, strøing og feiing/rydding av fellesområdene.
- **Plenklipping**: Dette utføres fortsatt av tidligere styreleder og nåværende varamedlem, Kristian.
- **Snømåking av ukurante områder**: Vi minner beboerne om at snømåking av trapper og gangveier på deres respektive områder er beboernes ansvar. Styret oppfordrer alle til å bidra med å holde disse områdene ryddige og strødd.
- **Fellesarealer og vaskeri**: Vi har hatt problemer med kleskaos og rot i vaskeriet og andre fellesområder. Dette har blitt bedre, og styret har laminert og hengt opp påminnelser i vaskeriet om at klær må tas med etter vask, og at vasketidene må overholdes.

5. Kostnadsreduksjon

Styret har undersøkt flere muligheter for å refinansiere lånet med tanke på bedre tilbud, men har per nå ikke hatt suksess. Vi vil undersøke dette videre på et senere tidspunkt.

6. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Under denne perioden har vi hatt EL-kontroll fra Elvia. Kontrollen dekket både våre interne systemer og elektor. Vi har fått noen få avvik, og alt ble utbedret. Vi har også gjennomført en gjennomgang av HMS-systemet i OBOS, og det ble anbefalt å gjennomføre årlige kontroller av det elektriske anlegget.

7. Husleie

På styremøte 24. oktober 2024 ble det vedtatt å justere felleskostnadene med 4 % fra 1. januar 2025. Justeringen er i tråd med generell prisøkning og endringer som gjelder TV-pakken, samt de økte rentekostnadene som følge av den nåværende økonomiske situasjonen.

8. Garasjeleie

Garasjeleien ble justert med 4 % per måned fra 1. januar 2025.

9. Elbillading

Elbilladingen ble justert med en økning fra 1,2 NOK/kWh til 1,3 NOK/kWh.

10. Pågående prosjekter

Styret er i dialog med entreprenør for felling av døde trær ved elven, og vi planlegger å få fjernet disse i løpet av vår/sommer 2025.

11. Avslutning

Styret vil benytte anledningen til å takke alle beboere for samarbeidet i perioden 2024/2025. Vi har gjennomført flere viktige tiltak for å sikre et godt bomiljø, redusere kostnader og forbedre drift og vedlikehold av borettslaget. Vi oppfordrer alle til å engasjere seg videre i borettslagets aktiviteter og bidra til et fortsatt godt fellesskap.
Har dere spørsmål eller kommentarer til rapporten, kan disse tas opp på generalforsamlingen.

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.

Kommentarer til regnskapet

Styrehonoraret er kostnadsført til kr 77 500. Det består av kr 60 000 i styrehonorar og kr 17 500 til tidligere styreleder for plenklipping. I 2023 ble honoraret for plenklipping ført under andre honorarer i regnskapet, mens for 2024 så er det samlet under kostnaden for styrehonorar.

Forsikringspremien er høyere enn budsjettert i 2024. Grunnen til det er at borettslaget byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Storebrand Forsikring. Gjensidige sender faktura for ett helt år og som forskuddsbetales. Ved bytte av forsikringsselskap, så måtte derfor Gjensidige sende kreditnota på deler av beløpet. Kreditnotaen er bokført i 2023, mens kostnaden som er knyttet til kreditnotaen er ført i 2024. Det førte til at forsikringspremien totalt ble lav i 2023, og høyere i 2024.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 34 130.

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 og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**237 734**	**-351 047**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 622	289 933
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	7 194
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 430 863
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-228 225	-5 139 210
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-203 603**	**588 780**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**34 130**	**237 733**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	74 893	310 091
Kortsiktig gjeld	-40 763	-72 358
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**34 130**	**237 733**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 710 829	1 505 526	1 714 000	1 859 000
Andre inntekter	3	50 585	29 179	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 761 414**	**1 534 705**	**1 714 000**	**1 859 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 928	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-77 500	-85 000	-77 500	-78 000
Avskrivninger		0	-7 194	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 055	-11 214	-12 000	-12 600
Forretningsførerhonorar		-98 959	-94 109	-99 800	-105 000
Konsulenthonorar	7	-4 825	-10 425	-15 000	10 000
Drift og vedlikehold	8	-180 087	-77 290	-195 000	-172 000
Forsikringer		-299 969	18 112	-163 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-306 096	-270 671	-303 500	-349 000
Energi/fyring		-45 041	-40 961	-36 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 464	-246 924	-256 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-105 594	-128 616	-146 500	-145 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 397 517**	**-966 278**	**-1 316 300**	**-1 183 100**
DRIFTSRESULTAT		**363 897**	**568 427**	**397 700**	**675 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 355	16 728	0	0
Finanskostnader	12	-340 630	-295 222	-332 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-339 275**	**-278 494**	**-332 000**	**-328 000**
ÅRSRESULTAT		**24 622**	**289 933**	**65 700**	**347 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		24 622	289 933		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	14	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**879 312**	**879 312**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 189	9 380
Forskuddsbetalte kostnader		0	159 765
Driftskonto OBOS-banken		15 439	117 696
Driftskonto OBOS-banken II		0	7 839
Sparekonto OBOS-banken		265	15 411
SUM OMLØPSMIDLER		**74 893**	**310 091**
SUM EIENDELER		**954 205**	**1 189 403**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	15	-4 789 075	-4 813 696
SUM EGENKAPITAL		**-4 785 275**	**-4 809 896**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 465 457	5 693 682
Borettsinnskudd	17	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 698 717**	**5 926 942**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 649	4 879
Leverandørgjeld		14 293	37 785
Påløpte renter		1 821	29 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 763**	**72 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**954 205**	**1 189 403**
Pantstillelse	18	6 283 260	6 283 260
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Vinderenbekken Borettslag

Marek Kamil Makulec/s/ Ane Bjerknes Soløy/s/ Elisa Salemink/s/

Erik Eide/s/ Trine Lise Strøm/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 652 921
Parkering	56 808
Eiendomsskatt 1.kvartal	275
Eiendomsskatt 2.kvartal	275
Eiendomsskatt 3.kvartal	275
Eiendomsskatt 4.kvartal	275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 710 829**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	12 770
Ladeinntekt	37 815
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 585**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 928
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 928**

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 77 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 876
Drift/vedlikehold VVS	-4 375
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-458
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 218
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 472
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-180 087**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 100
Vann- og avløpsavgift	-218 844
Renovasjonsavgift	-86 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-306 096**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 930
Lyspærer og sikringer	-1 155
Renhold ved firmaer	-46 231
Snørydding	-44 103
Andre fremmede tjenester	-4 388
Trykksaker	-260
Andre kontorkostnader	-418
Bank- og kortgebyr	-3 114
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-105 594**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
SUM FINANSINNTEKTER	**1 355**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-340 630
SUM FINANSKOSTNADER	**-340 630**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2007	30 960	
Avskrevet tidligere	-30 959	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-42 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-53 956	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-4 789 075
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 789 075**

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-592 892	
Nedbetalt tidligere	243 933	
Nedbetalt i år	126 434	
		-222 525
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 430 863	
Nedbetalt tidligere	86 140	
Nedbetalt i år	101 791	
		-5 242 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 465 457**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-233 260
SUM BORETTSINNSKUDD	**-233 260**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 260
Pantelån	5 465 457
TOTALT	**5 698 717**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	879 309
TOTALT	**879 309**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VINDERENBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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: XY0EQ-8PZ1Q-QAD0W-0H4DY-B3PWE-XKFOX

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
2025-03-19 14:04:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XY0EQ-8PZ1Q-QAD0W-0H4DY-B3PWE-XKFOX

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn:** VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marek Makulec er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Slver Jon Solli og Kristian Murray er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innstallasjon av p-automat

Stem ja, dersom du ønsker at styret jobber videre med saken ved behov.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Ingar Kristoffersen

☐ Marius Bjerkelund Iversen

☐ Michael Scheuerer

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristian Murray

☐ Sivert Jon Solli

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Emily Blair Livesay

☐ Jenny Katrine Kallåk Hansen

**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.

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

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

1. Innledende bestemmelser

1 – 1 Formål

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

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

1 – 2 Forretningskontoret

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune

2. Andeler og andelseiere.

2 – 1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2 – 2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3 – 1 Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

4 – 1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4 – 2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5 - 1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

forskrifter.

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

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

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

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

5– 2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5 – 3 Utbedringsansvar og erstatning.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

Borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

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

8-6 Valgkomiteens oppgaver

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlig

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

generalforsamlingen

9-7 Stemmerett og fullmakt.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Leie av garasjeplasser

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

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

12. Forholdet til borettslovene

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

UTLEIE AV ANDEL

Nye regler fra 01.01.2020:

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

Andelseiers navn: _____

Enhet nr.: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Informasjon om leietaker

Fra dato _____ til dato _____.

Navn på leietaker: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Antall leietakere: _____

Husordensregler

For Vinderenbekken Borettslag

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

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

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

3. Inngangs- og kjellerdører skal være låst hele døgnet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, dato 11.05.2022

STYRET

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

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

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

Ferdigattest - Rasmus Winderens vei 31 - 37

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202208236			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade vest og nord	-	-	1/9
Fasade øst og syd	-	-	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Rasmus Winderens vei 31- 37

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

KOPI

Oslo, den 29-10-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
61/2338.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23-1-1964.

Bygningens art
Funksjonærbolig m/garasjer for psykiatrisk klinikk.

Byggherre
Psykiatrisk klinikk's borettslag.

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

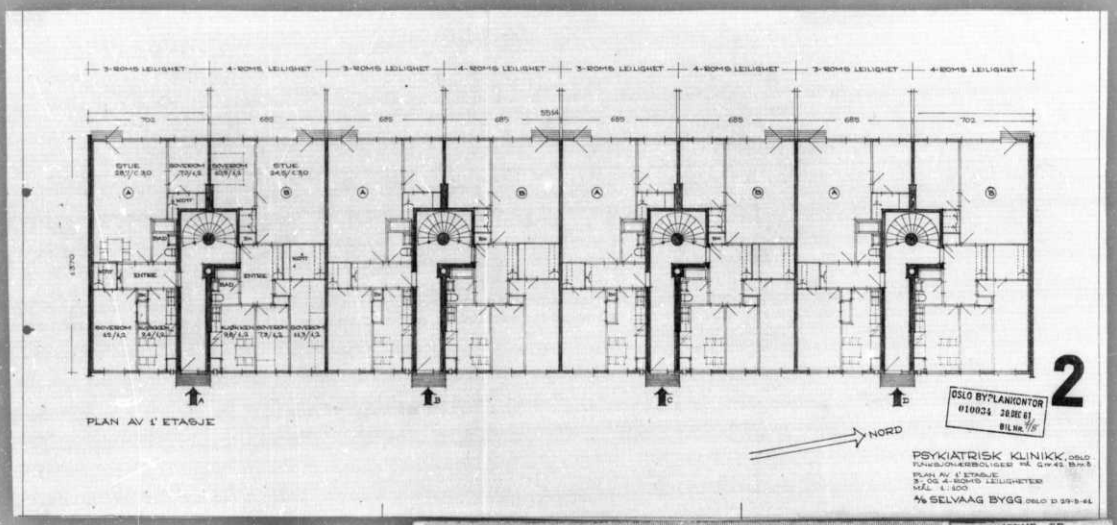
Forbehold:

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

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

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

Skiens C-18. 2000. R. A. 4006/64. —



PLAN AV 1. ETASJE

2

OSLO BYPLANKONTOR
010024 30.DEC 61
BILAG NR. 1/8

PSYKIATRISK KLINIKK, OSLO
FUNKSJONSBESKRIVELSE NR. 2 av 43. Bl.nr. 5
PLAN AV 1. ETASJE
3- OG 4-ROMS LEILIGHETER
MÅL 1:100
A/S SELVAAG BYGG OSLO D 29-3-61

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

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

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

5 NOV. 1971

19247

Festekontrakt.

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

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

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

8.

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

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

9.

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

10.

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

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

Oslo, den 16. juni 1971

Som grunneier:
Sosialdepartementet
Etter fullmakt

Karl Evang

Som fester:
A/L Psykiatrisk
klinikks borettslag

Dagny Osland

Knut Martinsen

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

d.u.s.

advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes

enova

Energiattest



Adresse **Rasmus Winderens vei 37, 0373 OSLO**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295626**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80123957**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **233,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 640 kWh**



Rasmus Winderens vei 37, 0373 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rasmus Winderens vei 37, 0373 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
RASMUS WINDERENS VEI 31

Dato: 28.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497238
8016573

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20240828 for RASMUS WINDERENS VEI 31.

GNR. 42 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.08.1965.

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

3880 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

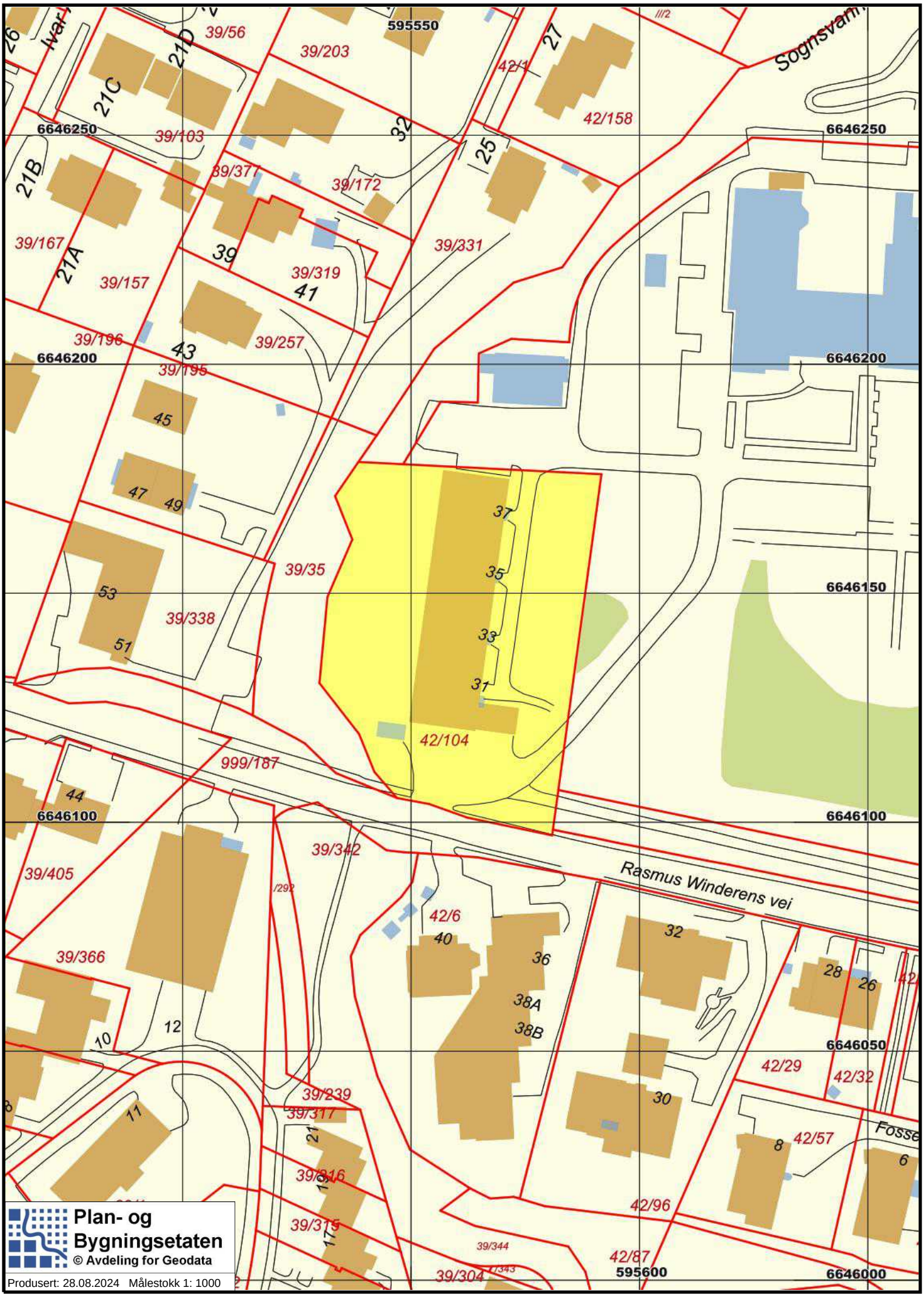
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 28.08.2024 Målestokk 1: 1000

Rasmus Winderens vei 37

Nabolaget Vinderen nordre - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.3 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Heltberg Bislett	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blindern Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Vinderen T i Holmenveien Linje 46	7 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.3 km

BARNEHAGER

Barnebo barnehage (0-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Universitetets barnehage (1-6 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinderen	8 min
Coop Mega Vinderen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	7 min
Apotek 1 Vinderen	7 min
Vinderen Vinmonopol	7 min

SPORT

Vindern skole	5 min
Blindern Idrettshall	11 min
SATS Vinderen	7 min
Mudo Vinderen	9 min

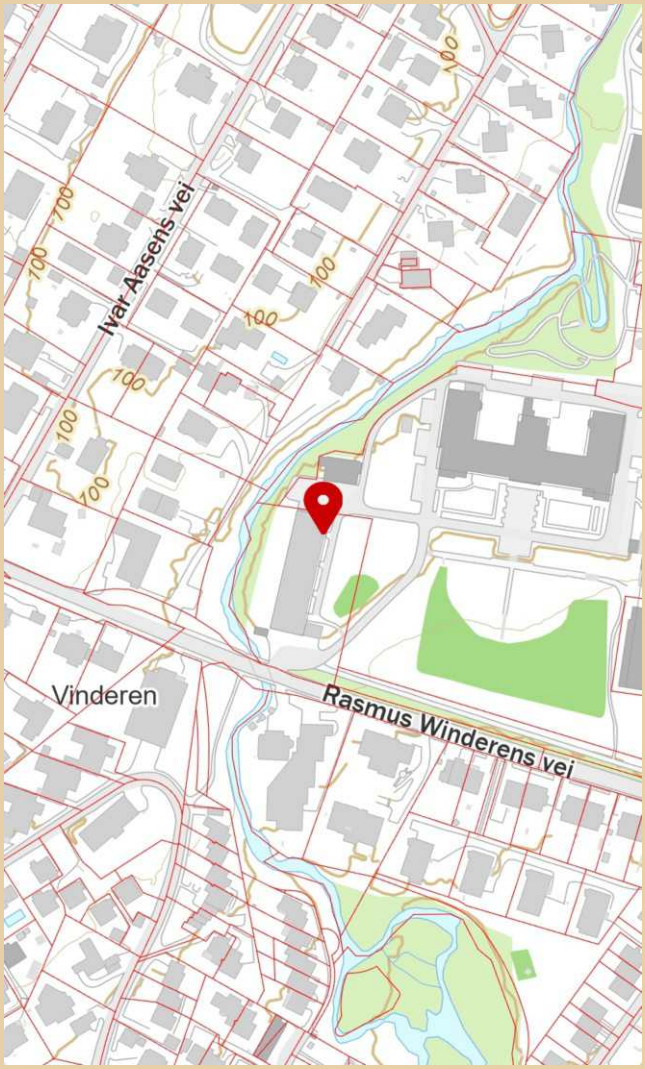
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rasmus Winderens vei 37, 0373 Oslo
Gnr. 42, Bnr. 104, andelsnr. 38 i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

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.
