PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BORGENVEIEN 56

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra sameiet

Seksjonering

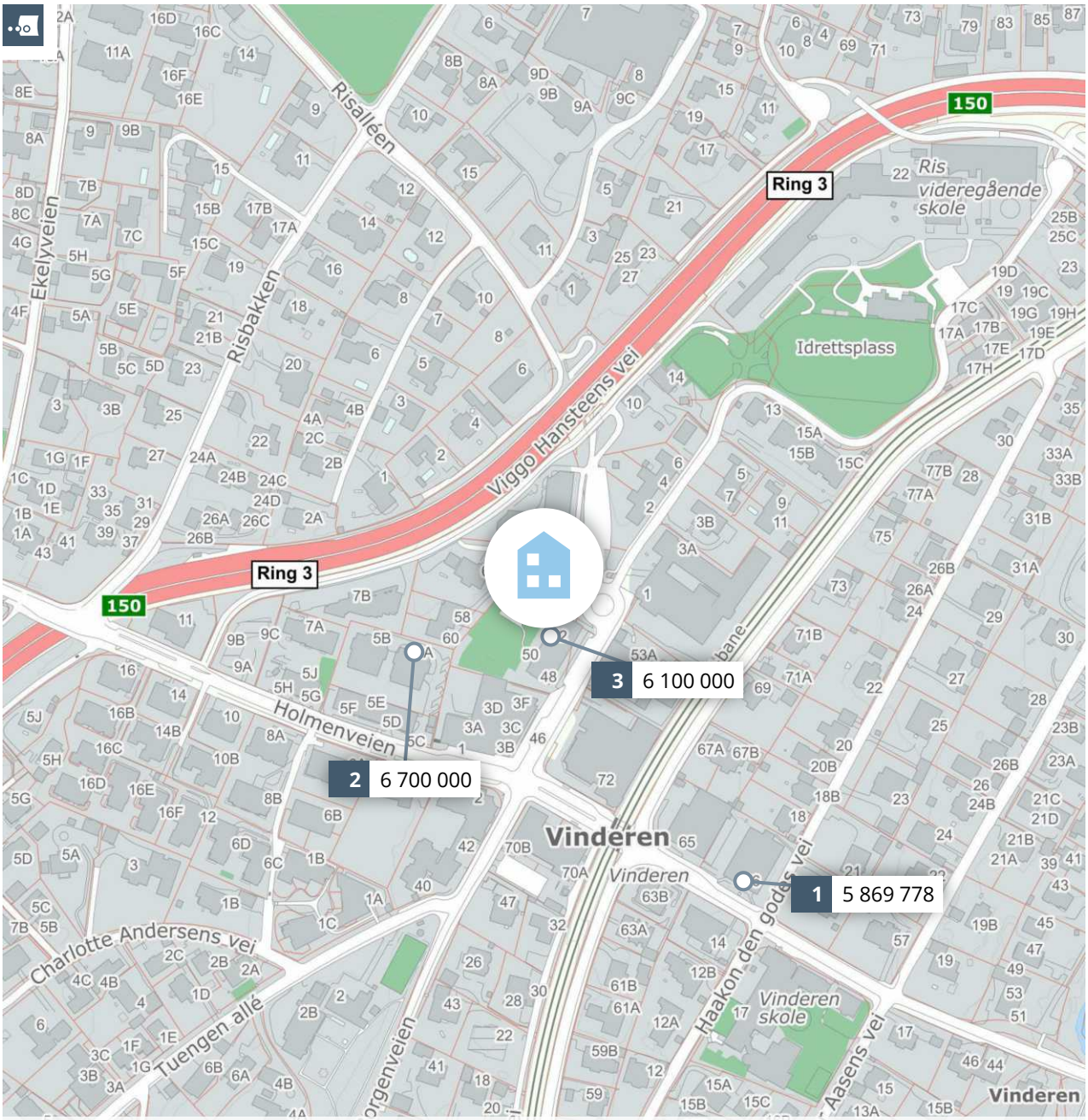
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGENVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.01.2026

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: Alexander Sandaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgenveien 56, 0373 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 41 BNR 198 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VINDEREN

Verdivurdert til

4 700 000

0	4 700 000	123 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	4 992
Formue	6 766
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haakon den godes vei 16 41 m² 1991 1. etg 1 sov	22.07.2024	5 990 000	**5 850 000**	19 778	5 869 778	**143 165**
2 Holmenveien 5 A 55 m² 1996 1. etg 1 sov	23.09.2025	5 750 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**121 818**
3 Borgenveien 52 47 m² 2007 2. etg 1 sov	18.06.2025	6 290 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**129 787**

En lys og trivelig 2-roms selveierleilighet beliggende skjermet og rolig, med nærhet til både marka, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med lyse og luftige rom, samt tidløse materialvalg. Stuen fremstår som et naturlig oppholdsrom med store vindusflater og direkte utgang til en trivelig balkong på 4 kvm. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt en romslig kjellerbod på ca 8 kvm. Det er heis i bygget.

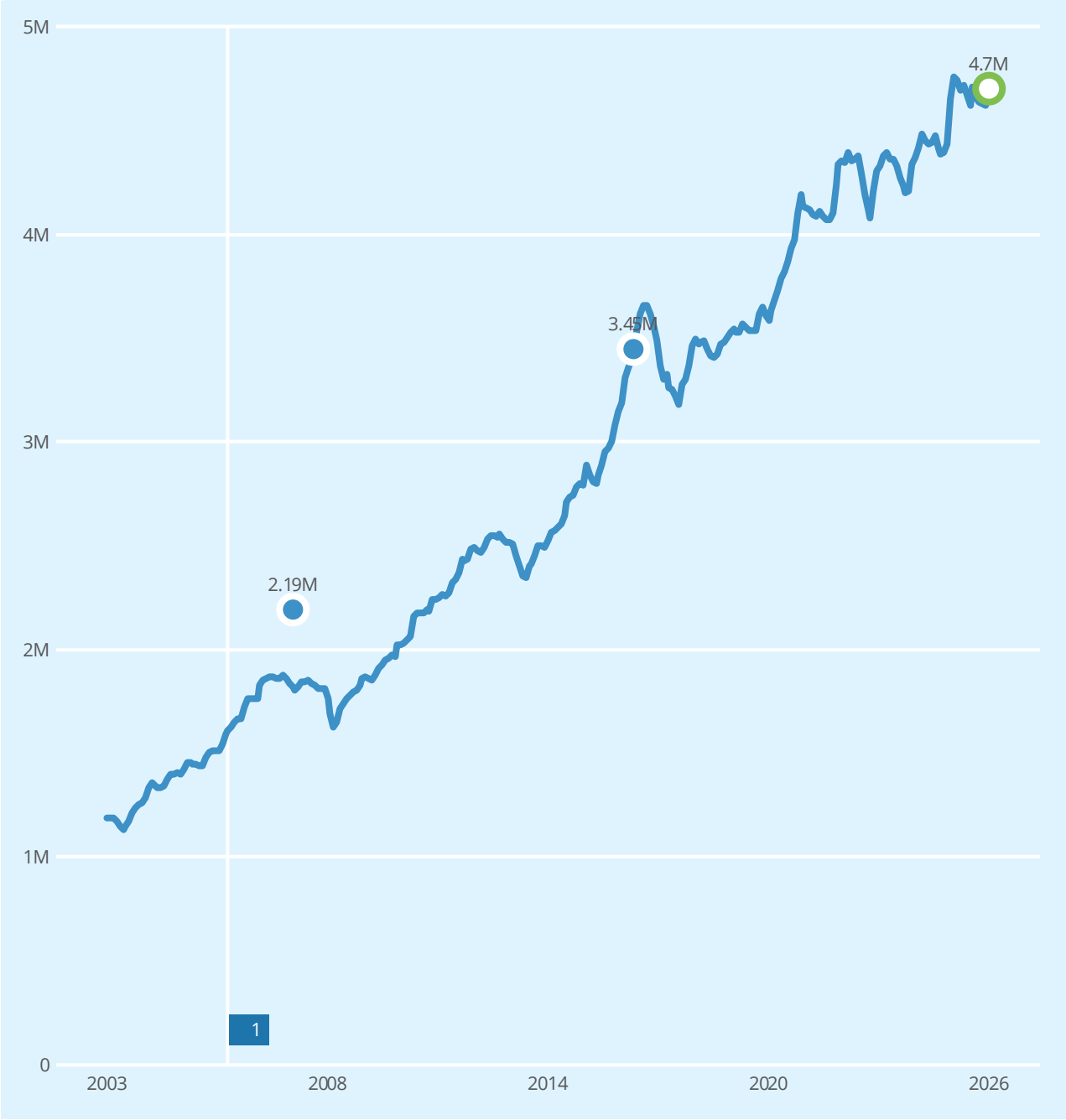
Leiligheten er beliggende sentralt på Vinderen sentrum, som dekker de aller fleste daglige servicebehov og tilbyr flere matbutikker, i tillegg til selve senteret med flere handelsnæringer.
Umiddelbar nærhet til offentlig komm. i Holmenveien (Buss) og Vinderen Stasjon (t-bane).

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

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

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

Historiske omsetninger



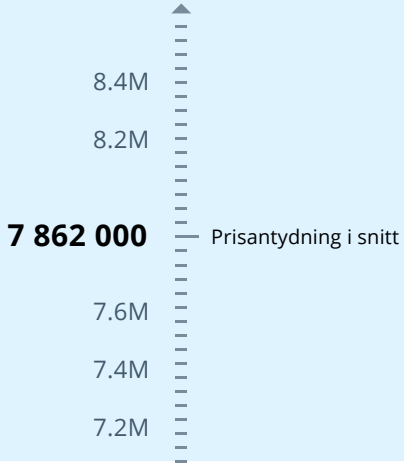
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.09.2016	04.10.2016	15.12.2016	3 200 000	3 450 000	-	3 450 000
15.11.2007		15.11.2007	-	2 195 000	-	2 195 000

Leiligheter til salgs i VINDEREN grunnkrets nå

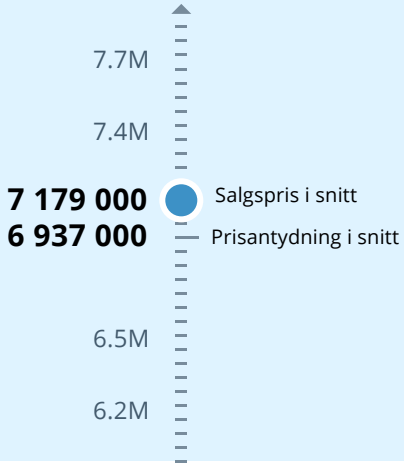
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i VINDEREN grunnkrets siste 6 mnd

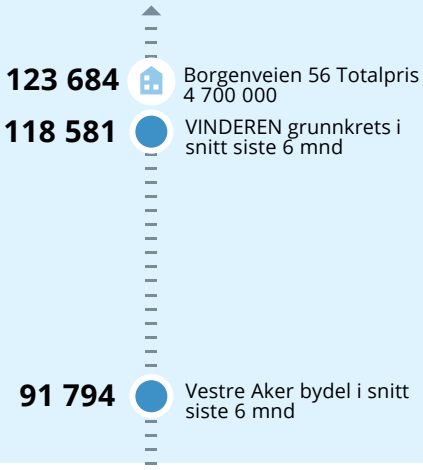
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgenveien 56, 0373 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 198, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3181 **Referansenummer:** RL2022

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, søyle servant, dusj hjørne med innfellbar glassdør, toalett, bereder.

KJØKKEN Gå til side

Sporfrest innredning, gesimslist, lyslist, armatur,fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er antatt avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har antatt mekanisk ventilasjon. Tilluft i yttervegger.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

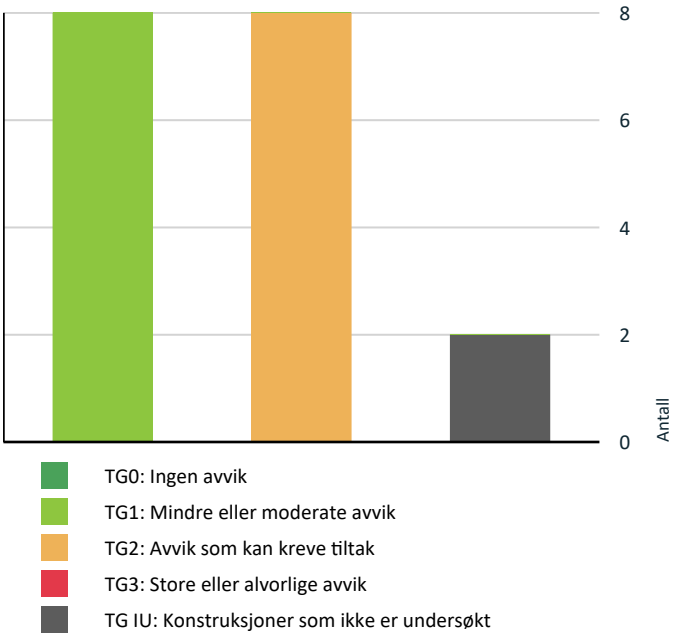
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. 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. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken m/utg balkong > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående grei standard på overflater og utstyr. Leiligheten har noe moderniseringsbehov, inneholder følgende rominndeling: entré, bad/wc, stue/kjøkken med utgang til balkong på ca. 4,2 kvm., soverom.
Det medfølger/disponeres bod nummer 20 på ca. 8,5 kvm. samt 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg, nummer 20.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong belagt-m med fliser.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på parkett, noe slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og renovering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, søyle servant, dusj hjørne med innfellbar glassdør, toalett, bereder.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

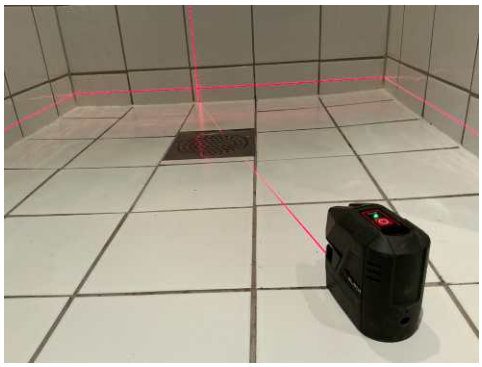
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Ca. fall på 12 mm.



Ca. fall på 10 mm.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/WC

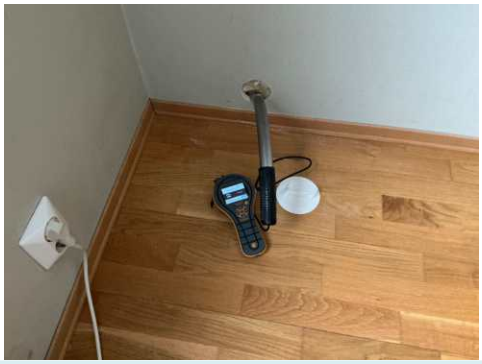
TG 1 Ventilasjon

Det er antatt mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 2 Overflater og innredning

Sporfrest innredning, gesimslist, lyslist, armatur,fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på innredning mm. Det er ikke montert komfyrvakt og waterguard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes noe vedlikehold og det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Avtrekk

Det er antatt avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har antatt mekanisk ventilasjon. Tilluft i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

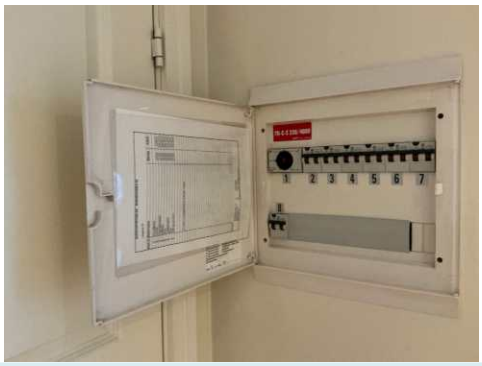
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Dokumentasjon på Radon målinger er ikke mottatt.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

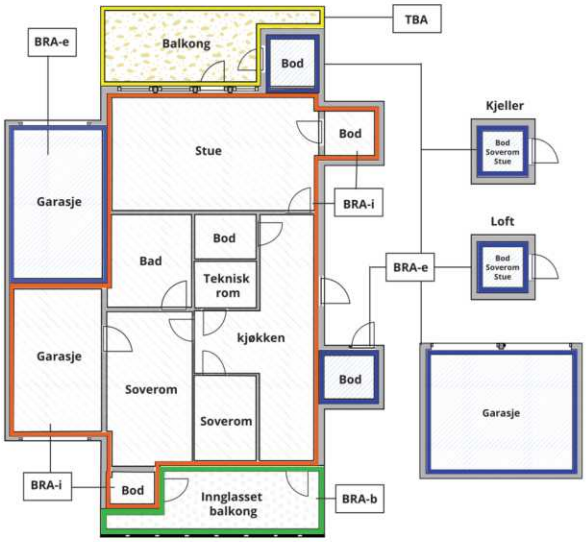
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 etasje	38	8		46	4
SUM	**38**	**8**			**4**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, stue/kjøkken m/utg balkong, soverom, bad/wc		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Ivar Sigvald Cock	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	198		20	4485 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Borgenveien 56

Hjemmelshaver
Seksjonseier: Trevino Dora Ysela
Medeier: Cock, Ivar Sigvald

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Borgenveien 50	Obos	991871993

Felles formue
Kr. 6 766 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktivt beliggende, sentralt på Vinderen med kort gange til skole, T-bane (Holmenkollbanen) samt kort vei til barnehager, idrettsplass m.m. Vinderen "sentrum" har et godt og variert utvalg av butikker samt øvrige servicetilbud som treningssenter, vinmonopol, hyggelige kafeér/restauranter, bakeri, bank etc. Tur- og friområder i nærområdet samt gangavstand til marka. Ca. 15 minutters gange til Majorstuen. Kort gange også til Blindern, Rikshospitalet og Slemdal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8269368			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RL2022

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251034

Selger 1 navn
Ivar Sigvald Cock

Gateadresse
Borgenveien 56

Poststed	Postnr
OSLO	0373

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Dora Trevino

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251034

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 159251034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Cock	25f1144846e4d61a93b1d3 0550a57964e33f5af3	23.01.2026 09:30:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251034

- 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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Tone Sedal
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: tone.sedal@privatmegleren.no

Deres ref.: 159251034 . Vår ref.: 4569-1-20 Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Borgenveien 50
Organisasjonsnr:	991871993
Seksjonseier:	Trevino, Dora Ysela
Medeier:	Cock, Ivar Sigvald
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Borgenveien 50, 0373 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	41
Bnr.	198

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8269368.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 4 992,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 992,00	5 241,60 fra 01.04.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 220,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 766,-
Gjeld:	0,-

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

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: tom@gressoslo.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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

ÅRSMØTE 2025



SAMEIET BORGENVEIEN 50

Oslo 25.03.2025

Sameiet Borgenveien 56 v/styreleder Tom Nissen

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Tirsdag 08.04 kl. 17.00 i Seniorsenteret Slemdalsveien 72

1 Registrering av sameiere og fullmakter

2 Valg av møteleder

3 Godkjenning av innkalling

4 Valg av 2 til å underskrive protokoll

5 Info om året 2024

7 Resultatregnskap, balanse, og noter 2024

6 Revisors beretning/uttalelse fra styret

8 godtgjørelse til styret

9 valg av styre og vara

10 innkomne saker

Tom Nissen tel 91369500

INFO OM ÅRET 2024/25

2024 har vært et normalår økonomisk og driftsmessig.

Tidlig på året (2024) hadde vi en vannlekkasje fra hagen og inn til næring 2 (treningssenteret) Skaden har blitt utbedret og dekket av vårt forsikringsselskap Tryg.

Det har også vært mindre vannlekkasjer fra tak inn til 2 av våre beboere.

Vi sliter fortsatt med vannlekkasjer inn i bod området til nr. 52 og 54. Her er det nå plassert ut en luftavfukter. Styret ser på en løsning hvor vannet dreneres bort fra området.

Lampene i hagen er ute av drift grunnet maur invasjon. Ledningssystemet er spist opp og lampene må byttes på sikt. Styret kommer tilbake med en løsning.

Nytt vaktmester firma startet opp 01.03.2025. Grunnen til skifte er mislighold av avtalen over tid.

Beboerne som har utgang til svalgangen, har vært sterk plaget av søppel fra COOP. Det er gjort tiltak, men de fungerer ikke bra nok – så her er styret fortsatt på.

Vår nabo mot vest (det ene hvite huset til høyre) meldte oss nok engang inn til tingretten fordi det ene treet langs tomtegrensen hadde oversteget 4,5 m ref. tidligere dom fra forliksrådet. Her tapte de på alle punkter da treet ble toppet innenfor tidsfristen.

SAMEIET BORGENVEIEN 50
ORG.NR. 991 871 993, KUNDENR. 4569

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 530 867	1 285 862	0	0
Andre inntekter		0	12 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 530 867**	**1 298 112**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 735	-16 547	0	0
Styrehonorar	4	-69 000	-60 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 320	-8 921	0	0
Regnskapsførerhonorar		-69 351	-65 860	0	0
Konsulenthonorar	6	-50 492	-11 925	0	0
Drift og vedlikehold	7	-212 497	-248 210	0	0
Forsikringer		-203 076	-178 887	0	0
Kommunale avgifter	8	-333 843	-299 240	0	0
Energi/fyring		-125 049	-142 293	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-149 745	-142 442	0	0
Andre driftskostnader	9	-268 295	-237 241	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 506 404**	**-1 411 566**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**24 463**	**-113 454**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 276	12 854	0	0
Finanskostnader	11	-27	-95	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 249**	**12 759**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**40 711**	**-100 695**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 711	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-100 695		

SAMEIET BORGENVEIEN 50
ORG.NR. 991 871 993, KUNDENR. 4569

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		736	266
Kundefordringer		0	5 842
Forskuddsbetalte kostnader		60 272	55 768
Andre kortsiktige fordringer	12	110 533	77 848
Driftskonto OBOS-banken		19 644	143 153
Sparekonto OBOS-banken		393 969	380 227
SUM OMLØPSMIDLER		**585 153**	**663 105**
SUM EIENDELER		**585 153**	**663 105**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	501 999	461 288
SUM EGENKAPITAL		**501 999**	**461 288**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 966	39 127
Leverandørgjeld		45 701	100 980
Skyldige offentlige avgifter	14	69	111
Annen kortsiktig gjeld	15	418	61 599
SUM KORTSIKTIG GJELD		**83 154**	**201 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**585 153**	**663 105**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Borgenveien 50

Tom Nissen Kjell Mero Marit Wiig

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 177 421
Felleskostnader næring I	280 987
Felleskostnader næring II	72 459
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 530 867**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 900
Påløpte feriepenger	-488
Arbeidsgiveravgift	-10 348
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 735**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 69 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 320.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-38 080
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 413
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 492**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 213
Drift/vedlikehold VVS	-3 095
Drift/vedlikehold elektro	-16 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 469
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 735
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-212 497**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-243 580
Renovasjonsavgift	-90 263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-333 843**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 950
Container	-1 810
Verktøy og redskaper	-7 294
Driftsmateriell	-12 267
Lyspærer og sikringer	-747
Vaktmestertjenester	-229 090
Andre fremmede tjenester	-8 929
Trykksaker	-2 700
Andre kontorkostnader	-578
Porto	-366
Bank- og kortgebyr	-2 564
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-268 295**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 742
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 457
SUM FINANSINNTEKTER	**16 276**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	**-27**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gassavregning 2024-avregnes i 2025	110 533
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**110 533**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

			2024	2023
	IB	551 886		
Boligdel	Årsresultat	13 963		
			565 849	551 886
	IB	-114 321		
Næringsseksjon I	Årsresultat	28 780		
			-85 541	-114 321
	IB	23 724		
Næringsseksjon II	Årsresultat	-2 032		
			21 692	23 724
SUM EGENKAPITAL			**501 999**	**461 288**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-69
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-69**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-488
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-418**

4569 - SAMEIET BORGENVEIEN 50 - SAMEIET BORGENVEIEN 50

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO4569	N14569	N24569	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 177 421	280 987	72 459	1 530 867
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 177 421	280 987	72 459	1 530 867
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-13 762	-730	-243	-14 735
STYREHONORAR	-62 100	-5 175	-1 725	-69 000
REVISJONSHONORAR	-9 288	-774	-258	-10 320
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-62 416	-5 201	-1 734	-69 351
KONSULENTHONORAR	-50 124	-276	-92	-50 492
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 312	-40 449	-5 735	-212 497
FORSIKRINGER	-96 928	-82 530	-23 618	-203 076
KOMMUNALE AVGIFTER	-248 590	-56 023	-29 230	-333 843
ENERGI / FYRING	-61 613	-55 507	-7 930	-125 049
KABEL- / TV-ANLEGG	-149 745	0	0	-149 745
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 274	-6 706	-4 315	-268 295
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 178 153	-253 371	-74 879	-1 506 404
DRIFTSRESULTAT:	-732	27 616	-2 420	24 463
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	14 720	1 167	389	16 276

Tekst	BO4569	N14569	N24569	Sum
FINANSKOSTNADER	-24	-2	-1	-27
RES. FINANSINNT/KOSTN.	14 696	1 165	388	16 249
RESULTAT	13 963	28 780	-2 032	40 711

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
SAMEIET BORGENVEIEN 50
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons - og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av SAMEIET BORGENVEIEN 50.

Sted og dato	Navn (blokkbokstaver) og stilling	Signatur

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET BORGENVEIEN 50 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____

[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i (Selskapsnavn)

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i (Selskapsnavn).

_____ _____

Seksjonseiers signatur **Dato**

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET BORGENVEIEN 50

08.04.2025 KL 17.00 I SLEMDALSVEIEN 75

Til stede var 11 seksjonseier.

KONSTITUERING

Som møteleder ble foreslått Marit Wiig/vedtak valgt

Valg av referent og minst en til å underskrive protokollen. Som referent ble Tom Nissen foreslått og til å underskrive protokollen Nicolay William Nilsen og Guri Haustveit.

Innkallingen til møte/vedtak godkjent

ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning ble gjennomgått/vedtak godkjent.

ÅRSREGNSKAP 2024

Resultatregnskap og balanse gjennomgått/vedtak godkjent. Utgiftsfordeling/vedtak godkjent.

VALG

Tom Nissen/styrelder, Marit Wiig/styremedlem, Kjell Arne Mero/styremedlem og Lyder Marstrander/vara ble valgt for et nytt år.

INNKOMMENDE FORSLAG

Styret fremmet et forslag om utskifting av utebelysning til en estimert kostnad kr. 140 000,- fordelt likt på bolig seksjonene. Dette vil kun bli gjennomført hvis maur angrep kan forhindres på nye lamper/vedtak godkjent.

Møte ble hevet kl 18.00/protokollen godkjennes undertegnede.

Tom Nissen/styreleder Guri Haustveit Nicolay William Nilsen

VEDTEKTER FOR

Sameiet Borgenveien 50

fastsatt den xx. juni 2007

§ 1
Navn, formål mv.

Sameiet **Borgenveien 50**, er et sameie etter eierseksjonsloven, bestående av totalt 28 eierseksjoner, med følgende seksjonsformål:

- seksjon 1: næringsseksjon (supermarked)
- seksjon 2: næringsseksjon
- seksjon 3 til seksjon 28: boligseksjoner

i bygning oppført på eiendommen gnr.41 bnr. 198 i Oslo kommune. Den enkelte seksjons omfang, formål, nummer og sameiebrøk fremgår for øvrig av seksjoneringstillatelsen.

Sameiet forestår driften av sameiets eiendom i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameierne. Driften skal skje slik at sameiernes fellesinteresser blir ivaretatt og slik at sameie-eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt.

§ 2 - 1
Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over egen seksjonen.

Iht. lov om eierseksjoner § 12 kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, eller to eller flere seksjoner slåes sammen til en eller flere seksjoner, ved tinglysning av egen seksjoneringsbegjæring, med de vilkår og begrensinger som loven fastsetter.

Alle omkostninger ved en reseksjonering, herunder eventuelle nødvendige fysiske arbeider, bekostes av den som begjærer reseksjoneringen.

Ved etablering av sameiet har eiere av seksjonene 12 og 13 forbeholdt seg rett til å dele sine seksjoner i to seksjoner hver. Vedtektsbestemmelsene om dette kan ikke endres uten samtykke fra de sameiere som berøres.

Ved overdragelse og ved utleie plikter selger / utleier å underrette styret skriftlig. Selger / utleier plikter å påse at erverver / leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak fattet av sameiermøter og av styret og eventuelle ordensregler.

Med de forbehold som følger av lov om eierseksjoner kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner.

§ 2 - 2
Fysisk rådighet (Bruk)

Den enkelte sameier har innenfor formålet enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiet kan fastsette husordensregler.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 2 - 3
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde bruksenheten forsvarlig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Til bruksenheten hører enhetens dører og vinduer, balkong eller veranda som etter seksjoneringsbegjæringen eller sameiets vedtekter eksklusivt tilligger seksjonen, og forøvrig alt innenfor enhetens yttervegger. Likevel er sameiet ansvarlig for vedlikehold av vinduenes og balkongdørers ytterside. Vedlikehold av glassruter er seksjonseiers ansvar. Likeledes omfatter vedlikeholdsansvaret elektriske ledninger fra egen sikringsskap og vann- og avløpsrør fra forgreningspunkt til bruksenheten. Vedlikehold vedr. balkong eller veranda, som del av selve bygningen, hører under sameiet.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, herunder oppsetting og utskiftning av markiser m.v., må godkjennes skriftlig av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike tilfeller pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtyper samt farger. Utvendige forandringer av tak og av fasade, herunder balkong eller veranda, av bygningsmessig eller fargemessig karakter, kan ikke skje uten vedtak i sameiermøtet.

Dersom en sameier unnlater å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulempe eller skade, kan styret la slikt vedlikehold utføre for sameierens regning etter forutgående skriftlig varsel med 1 måneds frist.

Enhver sameier har krav på at fellesarealer og fellesinstallasjoner vedlikeholdes forsvarlig.

§ 2 - 4
Forsikring

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved skade på bruksenhet som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade forøvrig på sameiets eiendom, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseieres spesielle behov for forsikring av innbo, egne innredninger, matvarer i fryser, e.l.

§ 3-1
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til sameiermøte skjer med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel, likevel minimum 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen til ordinært sameiermøte bør følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Ordinært årsmøte skal behandle

- konstituering
- styrets årsberetning
- resultatregnskap og balanse
- valg av styre og revisor, herunder særskilt valg av styrets leder
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som ikke er nevnt i innkallelsen kan ikke behandles med mindre samtlige sameiere er tilstede og samtykker.

§ 3-2
Sameiermøtet - møterett m.v.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett il å være tilstede og til å uttale seg.

Sameier kan møte ved fullmektig som ikke behøver å være sameier. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges ved åpningen av møtet. Sameier har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

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

Sameiermøtet er beslutningsdyktig dersom minst 10 sameiere er representert.

§ 3-3
Sameiermøtet - møteledelse, protokoll, avstemningsregler

Møtet ledes av styrets leder med mindre møtet med alminnelig flertall velger annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av møteleder og av en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene her fattes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemning regnes flertall etter sameiebrøken. Står stemmetallet likt avgjøres saken ved loddtrekning. For avstemning som kun gjelder boligseksjonene har hver seksjon en stemme.

Det kreves minst 2/3 flertall fra de avgitte stemmer på sameiermøte for vedtak om:

a) ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal til høre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som fører til flere seksjoner og økning i det samlede stemmetall
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
h) endring av sameiets vedtekter med mindre loven stiller strengere krav.

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

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameierene, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jf. lovens § 7 første ledd bokstav d.

§ 3-4
Styre

Styret består av 3 – tre - medlemmer og 2 - to - varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall, regnet etter sameiebrøk, av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal ha to representanter fra boligseksjonene, og en representant fra seksjon 1 (Næringsseksjon) .

Som styremedlem kan bare velges myndige fysiske personer. Styremedlem må være sameier eller være oppnevnt som representant for en personlig eller juridisk person som er sameier.

Styre- og varamedlemmer velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges.

§ 3-5
Styrets ansvar, myndighet og møter

Styret forestår den daglige forvaltning av sameiets anliggender og ivaretakelse av sameiets interesser, i overensstemmelse med lov, vedtekter, og vedtak i sameiermøte.

Styreleder sørger for at styret holder møte så ofte som det trenges. Styremedlem eller forretningsfører kan krevet at styret sammenkalles.

Avgjørelser som kan treffes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er han ikke tilstede skal styret med alminnelig flertall velge en møteleder.

Dersom styremedlem er forhindret møter varamedlem i stedet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene, evt. varamedlem, er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hvert styremedlem/varamedlem har en stemme. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen underskrives av de møtende styremedlemmer.

§ 3-6
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Dersom slikt vedtak er truffet ansetter styret forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, fører tilsyn med deres virksomhet, og fastsetter deres honorar.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsom men ikke for mer enn 5 år.

§ 3-7
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner, og sameiemøte kan ikke vedta husordensregler eller vedta andre begrensninger som regulerer åpningstider eller på annen måte begrenser vanlig forretningsdrift som må påregnes i næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal uansett forholde seg til de til enhver tid gjeldende lover og regler for sin virksomhet, herunder naboloven.

§ 3-8
Inhabilitet

Verken styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 3-9
Representasjon

Utad representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. Sameiet forpliktes likeledes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 4 - 1
Ansvar og felleskostnader

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Den enkelte sameier kan likevel kreve at den enkelte kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner gjør det klart rimelig.

Alle kostnader som kan henføres direkte til boligseksjonene og til fellesarealene og bygningsdel for boligseksjonene fordeles likevel bare mellom disse og etter deres innbyrdes sameiebrøker. Alle kostnader som kan henføres til næringsseksjonen(e) og til areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen(e) bæres av denne alene.

Følgende kostnader fordeles uansett som angitt i tabellen nedenfor:

FELLESUTGIFTER/ VEDLIKEHOLDSOPPGAVE	Seksjon 1	Seksjon 2	Boligseksjoner
I OFFENTLIGE AVGIFTER			
Renovasjon	Eget abonnement	Eget abonnement	Eget abonnement
Feieravgift	0 %	0 %	100 %
Vann- og avløpsavgifter	Avregnes i forholdt til eget forbruk (egen måler)	Avregnes i forholdt til eget forbruk (egen måler)	Avregnes i forholdt til eget forbruk (egen måler)
II INDRE DRIFT OG VEDLIKEHOLD			
Indre vedlikehold av fellesarealer	Arealene er atskilte og med mindre annet fremgår av nærværende oppsett skal ansvar og kostnader fordeles i hht egen tilkomst og bruk, jfr plantegninger som følger vedtektene som bilag 1	Arealene er atskilte og ansvar og med mindre annet fremgår av nærværende oppsett skal kostnader fordeles i hht egen tilkomst og bruk, jfr plantegninger som følger vedtektene som bilag 1	Arealene er atskilte og med mindre annet fremgår av nærværende oppsett skal ansvar og kostnader fordeles i hht egen tilkomst og bruk, jfr plantegninger som følger vedtektene som bilag 1. Arealene er merket med blått.
Indre vedlikehold av garasjeanlegget (Kjellerplan)	Ansvar for drift og vedlikehold av p-plasser markert med **orange** på plantegning. Seksjonen mottar inntekter fra drift av gjesteparkering mot å inneha ansvaret for drift og vedlikehold av p-plassene.	Ansvar egen p- plass	Ansvar for drift og vedlikehold i hht arealer som er markert med **blått** på plantegning.
Drift og vedlikehold av heiser	0 %	0 %	100 %
Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg	Anleggene er atskilte og seksjonen bærer ansvar for eget anlegg.	Anleggene er atskilte og seksjonen bærer ansvar for eget anlegg.	Anleggene er atskilte og boligseksjonen bærer ansvar for eget anlegg.
Drift og vedlikehold av varmesystemer	Anleggene er atskilte og seksjonen bærer ansvar for eget anlegg.	Anleggene er atskilte og seksjonen bærer ansvar for eget anlegg.	Anleggene er atskilte og seksjonene bærer ansvar for eget anlegg.
Drift og vedlikehold av rørsystemer vann og avløp (V/A) fra yttervegg bygg til tomtegrense (Øvrige V/A er atskilte og hver bærer sine kostnader).	20 %	5 %	75 %
Kabel-tv	0 %	0 %	100 %
Vaktmestertjenester generelt	Egne avtaler. Seksjonen bærer egne kostnader	Egne avtaler. Seksjonen bærer egne kostnader	Egne avtaler. Seksjonene bærer egne kostnader.
Renhold	Egne avtaler. Seksjonen bærer egne kostnader	Egne avtaler. Seksjonen bærer egne kostnader	Egne avtaler. Seksjonen bærer egne kostnader
III YTRE DRIFT OG VEDLIKEHOLD			
Ytre vedlikehold av adkomstarealer (fellesarealer plan 0 og utomhusplan): 1) arkade/nedkjøringsrampe med	80 %	0 %	20 %

forlengelse til Borgenveien (plan 0) 2) øvrige adkomstarealer:	0 %	20 %	80 %
Kostnader for bruk av varmekabler: 1) Varmekabler i nedkjøringsrampe garasjekjeller (plan 0) 2) Varmekabler inngangsparti for Hus BC, jfr vedlagte situasjonskart 3) Varmekabler inngangsparti seksjon 2	70 %	10 % 100 %	20 % 100 % for seksjoneseiere i Hus BC
Ytre vedlikehold av seksjon 1 (Næringsseksjon) bygning og arealer (inkludert det tak som ligger direkte over seksjon 1 uten utomhusanlegg/ grøntanlegg, og dertil for alle ytre vegger, vinduer og dører, som omslutter seksjon 1.)	100 %	0 %	0 %
Ytre vedlikehold av øvrig bygningskropp (tak og vegger, vinduer og dører, samt for balkonger som ikke omfattes av seksjon 1)	0 %	Fordeles forholdsmessig med boligseksjonene i hht sameiebrøk	Fordeles forholdsmessig med seksjon 2 i hht sameiebrøk
Vaktmester / gartner	2,5 %	2,5 %	95 %
Vedlikehold rundkjøring (gress)	Fordeles i hht eierbrøk	Fordeles i hht eierbrøk	Fordeles i hht eierbrøk
Grøntanlegg	0 %	0 %	100 % Disponeres og vedlikeholdes eksklusivt av boligseksjonene.
IV ADMINISTRASJON/FORSIKRING			
Forretningsfører og regnskap	7,5 %	2,5 %	90 %
Styrehonorar	7,5 %	2,5 %	90 %
Huseierforsikring	Fordeling i hht sameierbrøken	Fordeling i hht sameierbrøken	Fordeling i hht sameierbrøken

I de tilfeller der næringsseksjon(ene) alene skal bære kostnader skal disse belastes direkte på vedkommende og ikke belastes sameiet.

Kostnader som etter tabellene belastes boligseksjonene fordeles mellom disse etter deres sameiebrøker.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av det foranstående, har krav på å få dekket det overskytende fra dem som har båret for lite (regress).

§ 4 - 2
Innkalling av á konto beløp

Den enkelte sameier skal betale á kontobeløp fastsatt av styret, til dekning av andel av felleskostnader. Dersom sameiemøtet har vedtatt at det skal innkalles á kontobeløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen, (vedlikeholdsfond) skal á kontobeløpet som styret fastsetter omfatte dette.

§ 5
Panterett

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet (legalpant), jfr. eierseksjonsl. § 25. Pantekravet for boligseksjonene kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet for næringsseksjonene kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til tre ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Legalpanteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett som omhandlet i denne bestemmelse kan gjøres gjeldende av styret og av den enkelte sameier. Innenfor rammen av forretningsførers alminnelige kompetanse kan retten også gjøres gjeldende av ham.

§ 6 - 1
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskap. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 7
Registrering i foretaksregisteret

Styret skal påse at sameiet registreres i foretaksregisteret slik at vedtektsbestemmelser får rettsvern, jfr. l. om eierseksjoner § 28, 3. ledd jfr. § 11, 3. ledd.

§ 8 - 1
Mislighold, Salgspålegg

Sameierne plikter å overholde vedtekter, husordensregler og andre regler fastsatt av sameiet. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret, etter nærmere regler i l. om eierseksjoner, § 26, pålegge vedkommende å selge seksjonen innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

§ 8 - 1
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret, etter nærmere regler i l. om eierseksjoner, § 27, kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9
Tvister

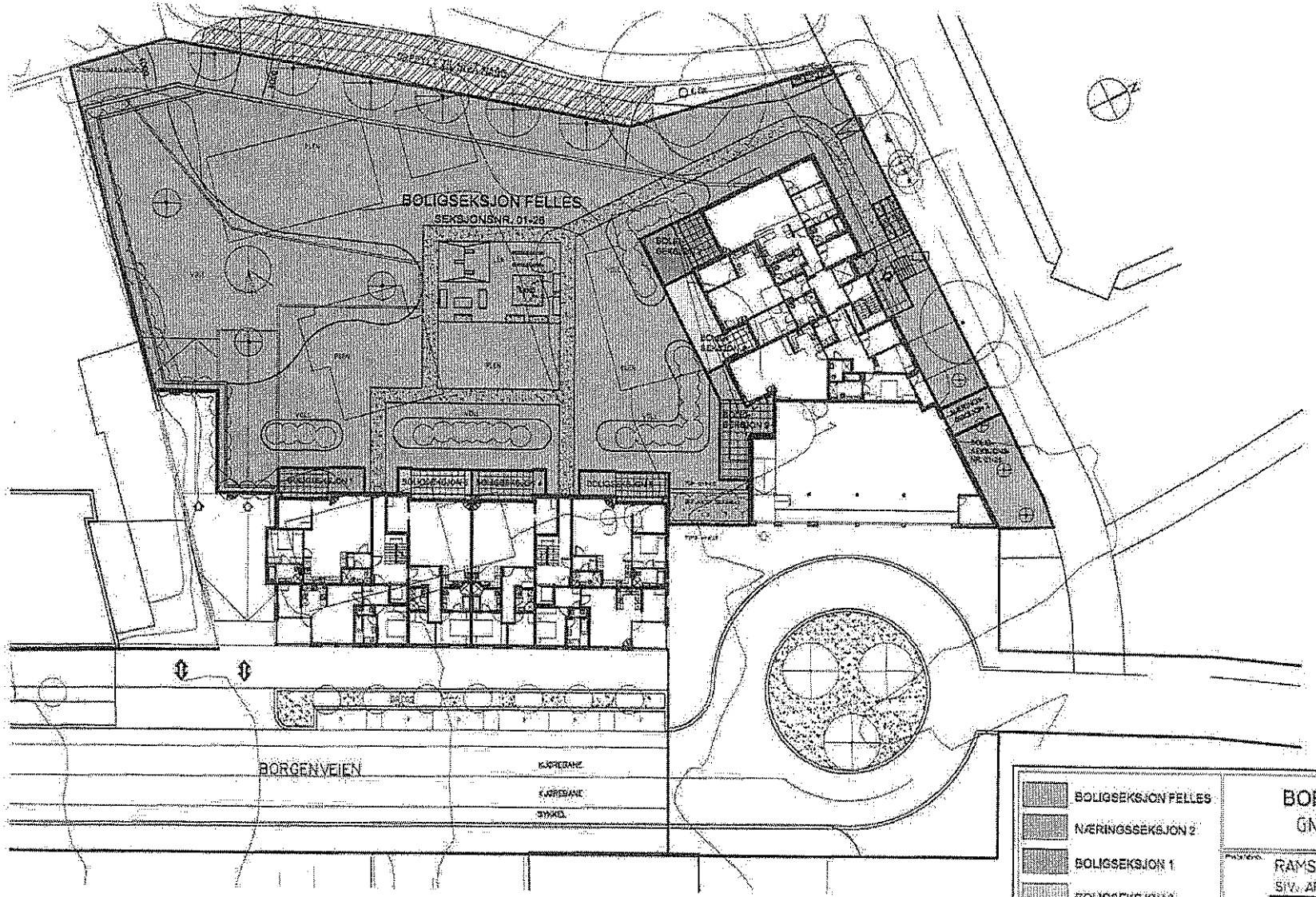
I tvister om forhold i sameiet mellom sameiet og sameier, og mellom sameier og sameier eller grupper av disse, plikter partene før løsning søkes ved domstolene å søke å løse tvisten gjennom megling ved bruk av godkjent advokatmegler som begge parter er enige om å bruke. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 10
Forholdet til lov om eierseksjon

Lov av eierseksjoner av 27. mai 1997 gjelder så langt ikke nærværende vedtekter lovlig bestemmer noe annet.

SIDE 7

BILAG 7 SAMEIEVEDTEKT



BOLIGSEKSJON FELLES
NÆRINGSSEKSJON 2
BOLIGSEKSJON 1
BOLIGSEKSJON 3
BOLIGSEKSJON 4
BOLIGSEKSJON 5
BOLIGSEKSJON 7
BOLIGSEKSJON 8
BOLIGSEKSJON 9

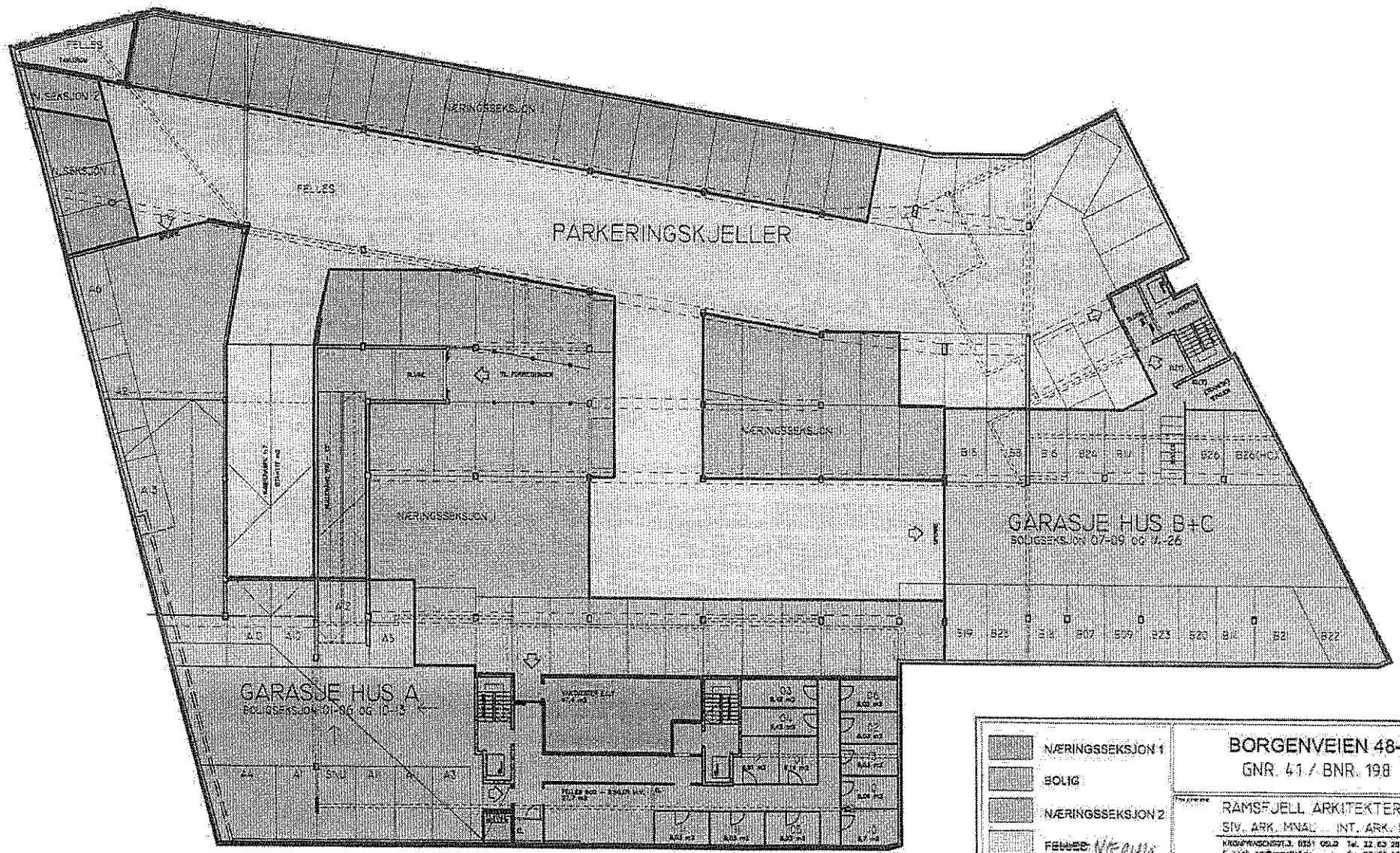
BORGENVEIEN 48-56
GNR. 41 / BNR. 198

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 20 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax. 22 83 18 48

SEKSJONERINGSPLAN
UTOMHUSPLAN

01.06.07	RV	ER	ER	BOLIGBLOKK
1:400	505600			-

SIDE 2



NÆRINGSSEKSJON 1
BOLIG
NÆRINGSSEKSJON 2
~~FELLES~~ NÆRINGS SEKSJON 1

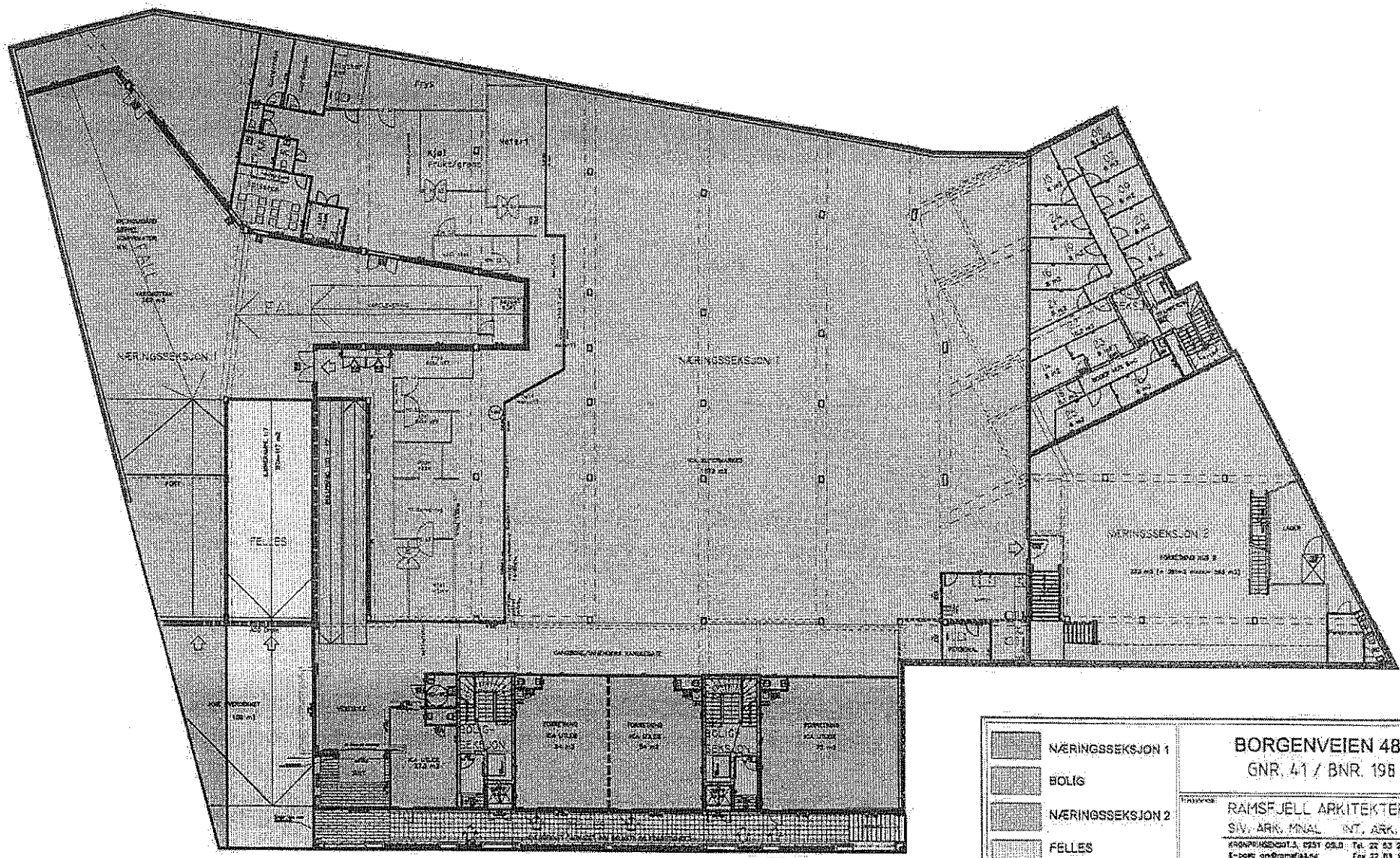
BORGENVEIEN 48-56
GNR. 41 / BNR. 198

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

SEKSJONERINGSPLAN KJELLER

01.06.07	RV	BR	ER	BOLIGBLOKK
1:250	505600			

SIDE 3



NÆRINGSSEKSJON 1
BOLIG
NÆRINGSSEKSJON 2
FELLES

BORGENVEIEN 48-56
GNR. 41 / BNR. 198

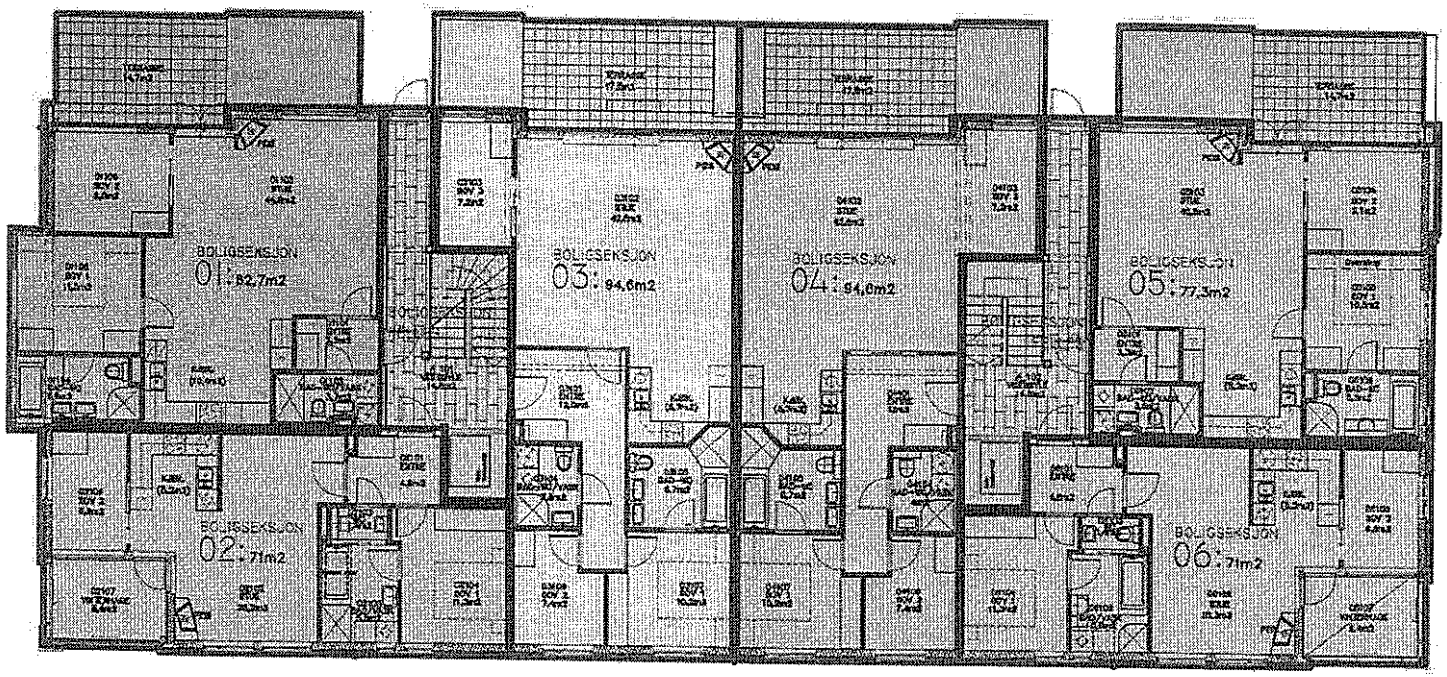
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSESSEGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 23 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

SEKSJONERINGSPLAN
PLAN 0

DATO	TEGN	KONTR.	GODKJ.	SOSILOSKK
01.05.07	RV	ER	ER	

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.		REV.
1:250	505600		-

SIDE 4



- BOLIGSEKSJON 1
- BOLIGSEK. FELLES
- BOLIGSEKSJON 2
- BOLIGSEKSJON 3
- BOLIGSEKSJON 4
- BOLIGSEKSJON 5
- BOLIGSEKSJON 6

BORGENVEIEN 48-56
GNR. 41 / BNR. 198

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

SEKSJONERINGSPLAN
1. etasje Hus A

Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Prosjekt
01.06.07	RV	ER	ER	BOLIGBLOKK

Målestokk	Prosjekt nr.	Endring	Rev.
1:200	505600		-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BORGENVEIEN 50

1. Enhver seksjonseier påses å bruke seksjonen slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre seksjonseiere.

2. Alle seksjonseiere har krav på nattero fra kl 23:00 til kl 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring, snekring, høyt lydnivå og andre støyende aktiviteter er ikke tillat etter klokken 20:00. Samtidig har alle seksjonseiere krav på et rolig miljø uansett og vi minner om at man skal ta hensyn til sine naboer.

3. Sluk og avløp må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Rennende toaletter og vasker må straks utbedres av rørlegger.

4. Kullfilter i ventilator må bytte og renses med jevne mellomrom. Under matlagning er enhver seksjonseier ansvarlig for tilstrekkelig lufting slik at røykvarsler ikke aktiviseres unødvendig. Ventilator skal være tilknyttet byggets fellesanlegg. Ved skifte må styret kontaktes for info om leverandør av vifte.

5. Den enkelte seksjonseier må alltid sørge for at dørene til inn/utganger og kjeller er låst.

6. Alle seksjonseiere plikter å holde fellesområder ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg privat utstyr som sykler, barnevogner, etc.i fellesarealene/ korridorer.

7. Alle beboere forplikter seg til å parkere på oppmerket parkerings områder, gjester og besøkende må benytte seg av vår beboerparkering eller andre parkeringsplasser i nærområdet.

8. Alle seksjonseiere forplikter seg til å holde søppelrom og området rundt søppeldunker ryddig. Avfall sorteres og kastes i riktig beholder. Større ting som bokhyller, tv, bord, senger etc. må fraktes til miljøstasjon av beboer/leietagere. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i fellesarealer og utenfor egen dør.

9. Montering av antenner, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongrekkverket for å unngå personskade ved uhell.

10. Tepper og andre tekstiler skal ikke ristes eller henges over rekkverk av hensyn til de som bor under.

11. Det er ikke tillat med oppskyting av raketter eller fyrverkeri fra sameiets område.

12. Grilling på terrasser/balkonger eller på sameiets område må skje i begrenset omfang og slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere

13. Det er ikke lov å røyke inne i fellesareal, eller rett utenfor vinduer.

14. Dyrehold er tillat når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd og katter skal ikke gå løse på fellesområdet. Dersom det fremsettes en berettiget klage være at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. kan styret forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren.

15. Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/ hvem klagen gjelder. Navn/leilighets nummer. Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak som i ytterste konsekvens kan føre til utkastelse. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene.

16. Meldinger fra styret til seksjonseier formidles ved oppslagstavle og Vibbo og gjelder på lik linje som husordensreglene.

17. De malt treveggene inne på terrassene og leveggene i hagen er endel av selve fasaden. Skader som omfatter selve bygning, rør, og fellesarealer skal meldes ifra til styret som tar det videre med forsikringsselskap

18. Ved brannalarm må alle straks forlate bygningen. Ingen må trykke på alarmstyringen. Brannvesenet blir tilkalt når brannalarmen går. Dersom seksjonseier er skyld i unødvendig fremmøte av brannvesenet, vil seksjonseier bli ansvarlig for på komne utgifter

Seksjonseier har ansvar for å melde fra til styret om bruksoverlating av leilighet. Seksjonseier har ansvar for å gå over husholdningsregler med leietaker. Leietaker bør oppsøke informasjon angående sameiet

Ellers vises det til sameiets vedtekter.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	41	198		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
981 025 008	Borgenveien 50 AS		1/1

Doknr: 802574 Tinglyst: 08.10.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	2003	B	11	B	116	BG	21	B	79	B	31			
2	N	573	B G	12	B	132	B	22	B	107	B	32			
3	B	83	BG	13	B	143	B	23	B	66	B	33			
4	B	71	B	14	B	80	B	24	B	88	B	34			
5	B	95	BG	15	B	48	B	25	B	108	B	35			
6	B	95	BG	16	B	107	B	26	B	86	B	36			
7	B	77	BG	17	B	66	B	27	B	55	B	37			
8	B	71	B	18	B	79	B	28	B	175	B	38			
9	B	103	BG	19	B	118	B	29				39			
10	B	66	BG	20	B	39	B	30				40			
SUM BRØK		3237		SUM BRØK		928		SUM BRØK		764		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4929 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

ROLF WILHELM HANSTEEN

KJELL ARNE MERO

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 8/6-07	Kjell Mero	KJELL ARNE MERO	
Oslo 8/6-07		ROLF WILHELM HANSTEEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

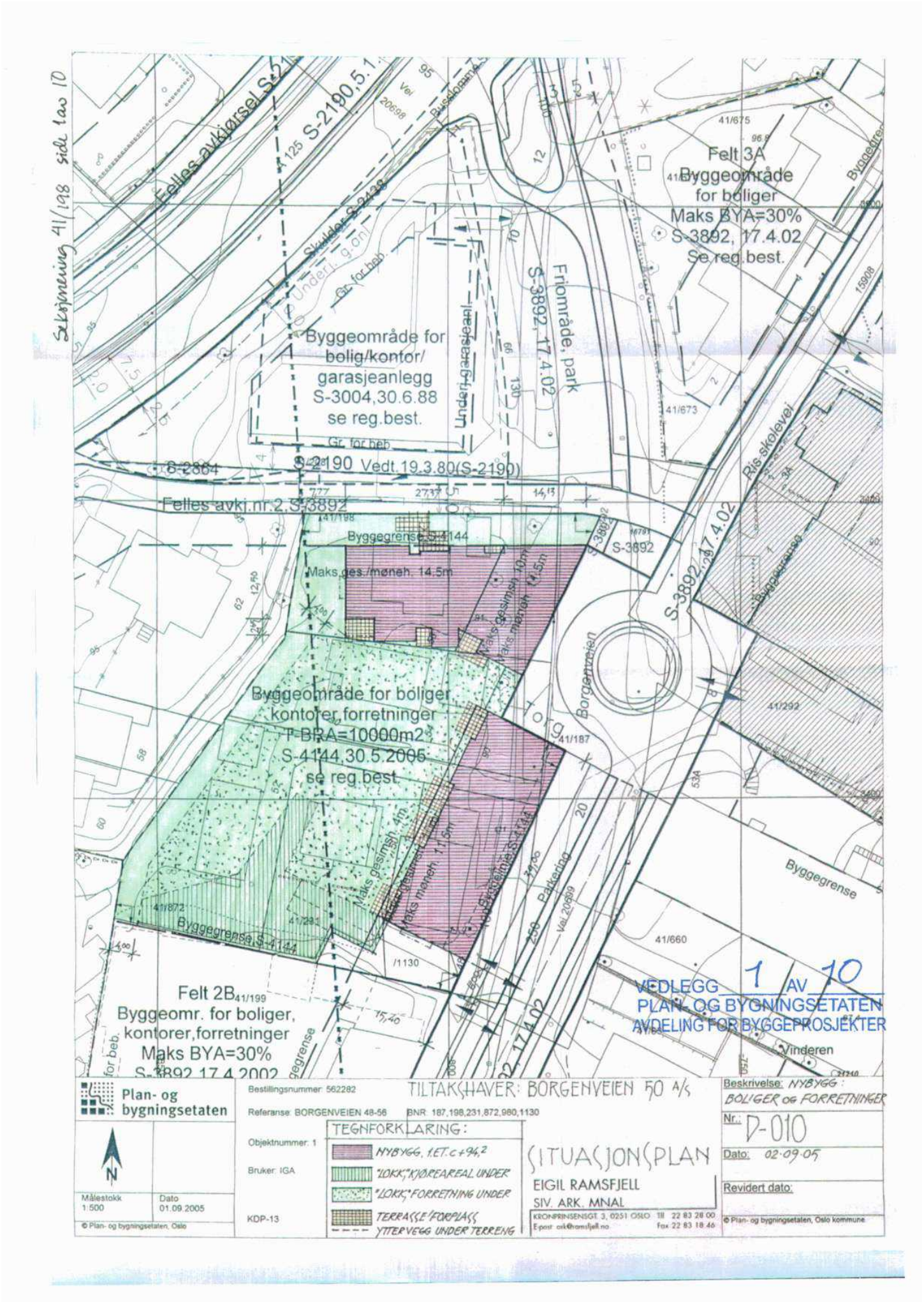
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
41	198		1-28	**i Oslo kommune**

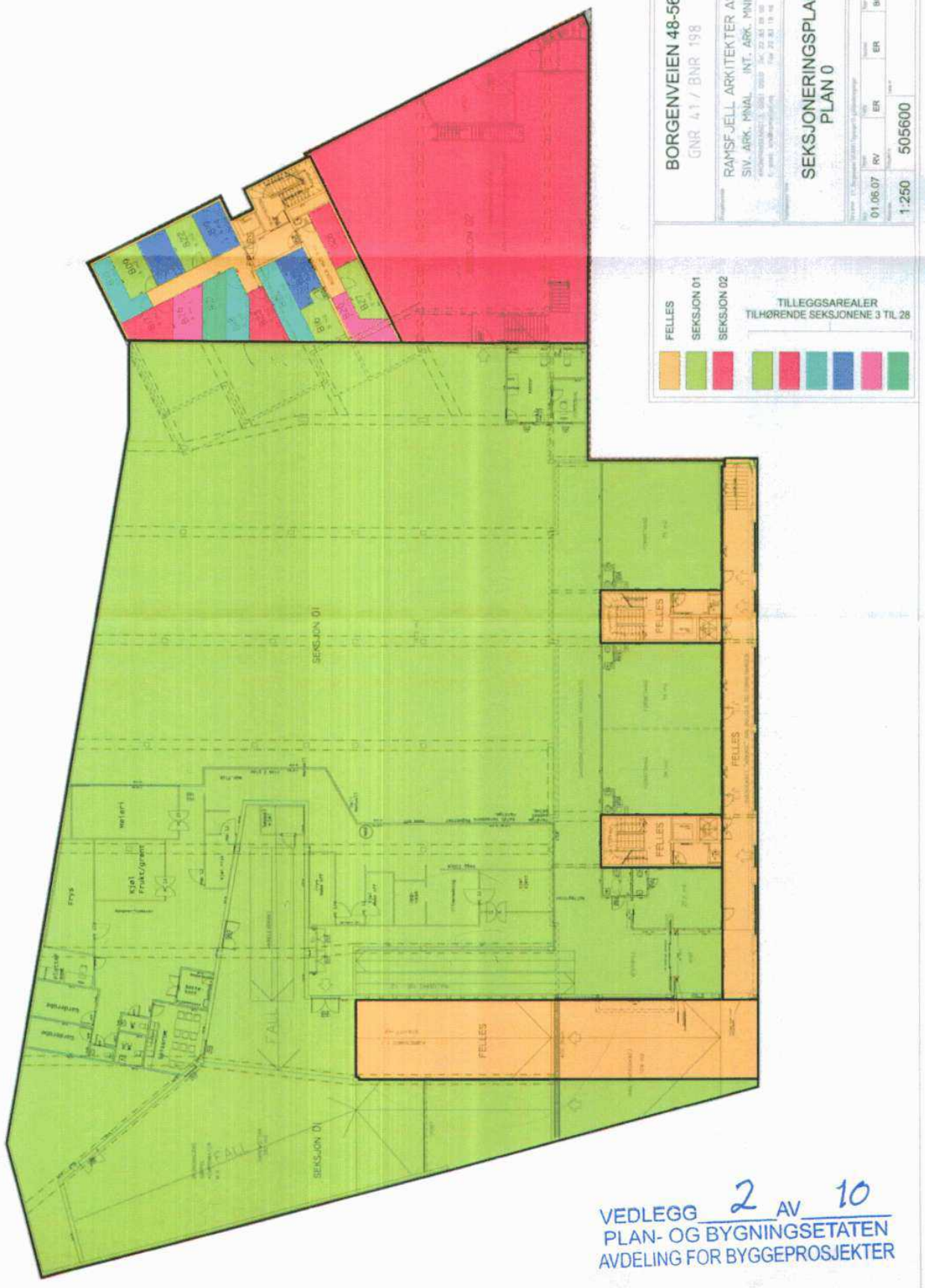
Dato	Underskrift	Stempel
2/10-2007	Arne Syversen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

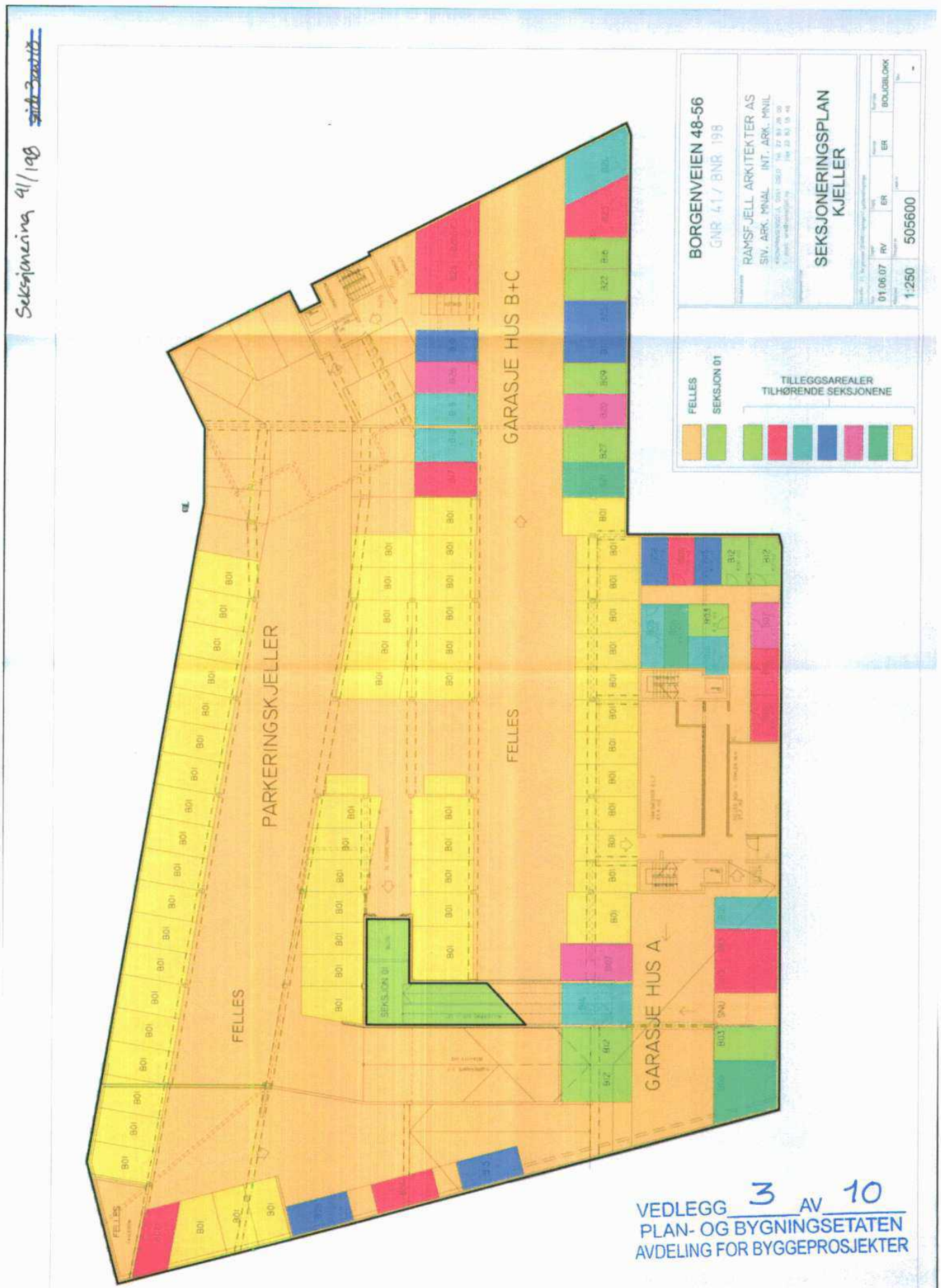
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

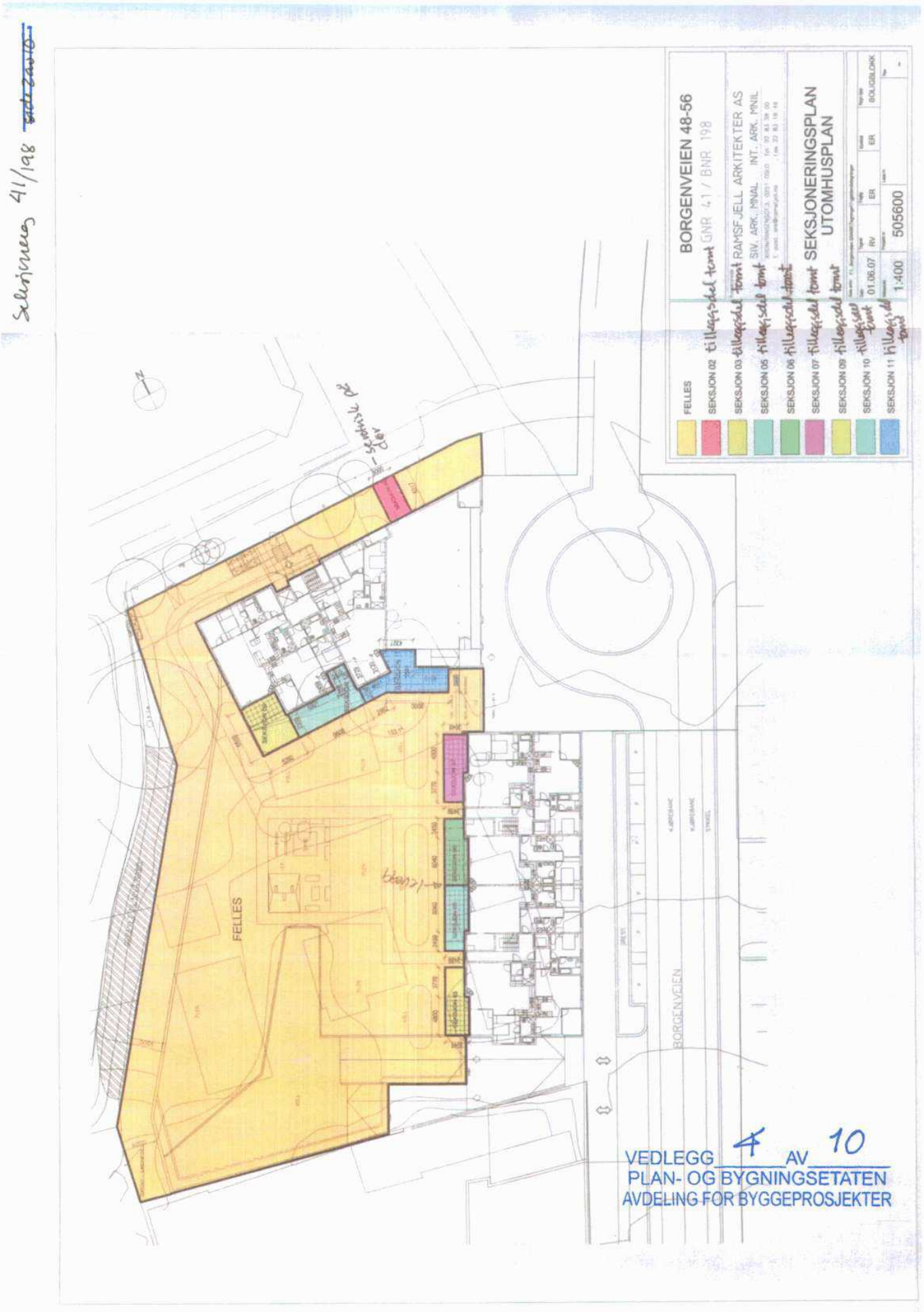

Felles avkjørsel S-2190,5.1
Felles avkj.nr.2,S-3892
S-2190 Vedt.19.3.80(S-2190)
S-2864
Byggeområde for bolig/kontor/ garasjeanlegg S-3004,30.6.88 se reg.best.
Under.garasjeanl.
Gr. for beb.
Skulder S-2190
Friområde, park S-3892, 17.4.02
Felt 3A Byggeområde for boliger Maks BYA=30% S-3892, 17.4.02 Se reg.best.
Byggegrense S-4144
Maks.ges./møneh. 14.5m
S-3892
Byggeområde for boliger, kontorer,forretninger T-BRA=10000m2 S-4144,30.5.2006 se reg.best.
Maks gesimsh. 10m
Maks møneh. 14.5m
Maks gesimsh. 13m
Maks møneh. 16.5m
Maks gesimsh. 4m
Maks møneh. 11.5m
Borgenveien
Torg
Ris skolevei
Parkering
Vei 20699
Felt 2B41/199 Byggeomr. for boliger, kontorer,forretninger Maks BYA=30% S-3892 17.4.2002
41/675
41/673
41/292
41/660
41/872
41/187
41/198
/1130
Vinderen
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer: 562282
Referanse: BORGENVEIEN 48-56
BNR: 187,198,231,872,980,1130
TILTAKSHAVER: BORGENVEIEN 50 A/S
Objektnummer: 1
Bruker: IGA
KDP-13
TEGNFORKLARING:
NYBYGG, 1.ET. c+94,2
"LOKK" KJØREAREAL UNDER
"LOKK" FORRETNING UNDER
TERRASSE/FORPLASS
YTTERVEGG UNDER TERRENG
SITUASJONSPLAN
EIGIL RAMSFJELL
SIV. ARK. MNAL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tlf 22 83 28 00
Epost: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46
Beskrivelse: NYBYGG: BOLIGER OG FORRETNINGER
Nr.: D-010
Dato: 02.09.05
Revidert dato:
Målestokk 1:500
Dato 01.09.2005
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Seksjonering 41/198

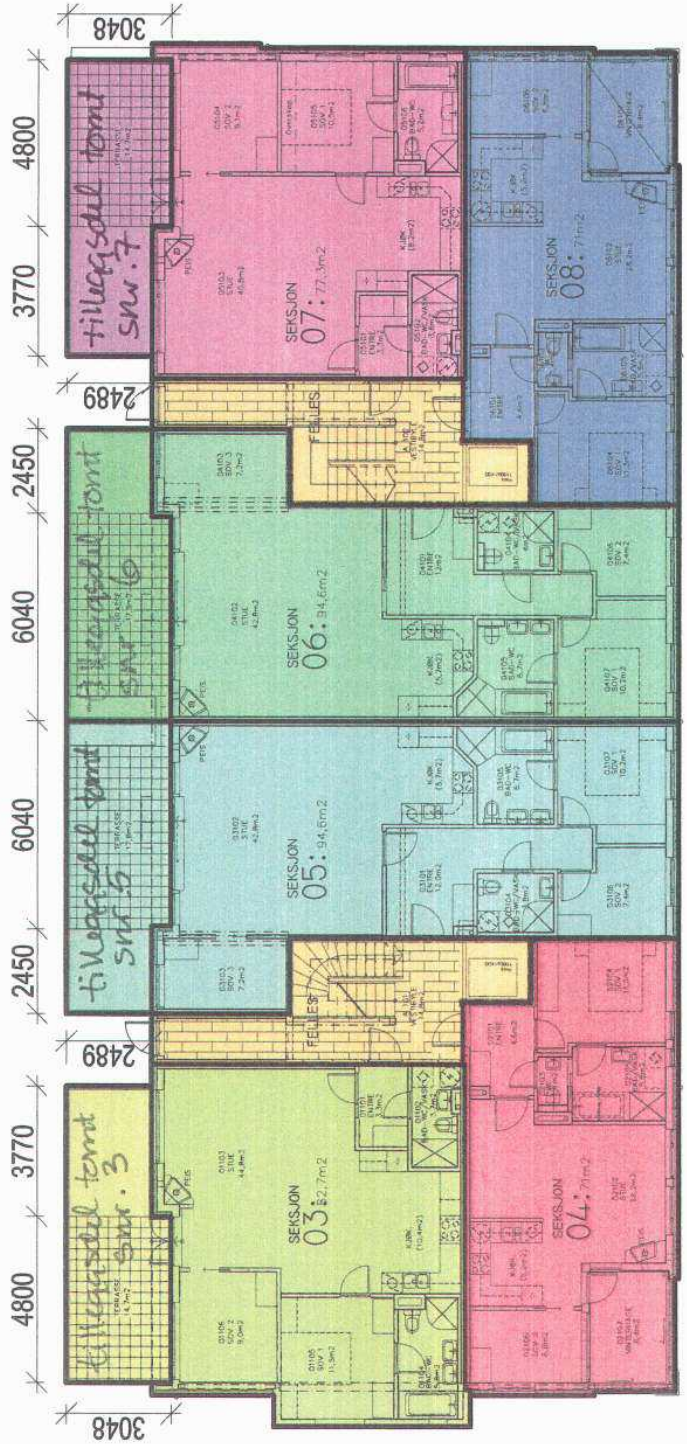


VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Seksjonering 41/198 ~~gnr 3 bnr 10~~
BORGENVEIEN 48-56
GNR 41 / BNR 198
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEKSJONERINGSPLAN
KJELLER
01.06.07
RV
ER
1:250
505600
FELLES
SEKSJON 01
TILLEGGSAREALER
TILHØRENDE SEKSJONENE
GARASJE HUS B+C
PARKERINGSKJELLER
FELLES
FELLES
GARASJE HUS A
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Selvjenner 41/198
BORGENVEIEN 48-56
GNR 41 / BNR 198
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL
INT. ARK. MNIL
SEKSJONERINGSPLAN
UTOMHUSPLAN
01.06.07
1:400
505600
FELLES
SEKSJON 02
SEKSJON 03
SEKSJON 05
SEKSJON 06
SEKSJON 07
SEKSJON 09
SEKSJON 10
SEKSJON 11
FELLES
BORGENVEIEN
VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Selmsmeiva 41/198 sidi Saatti



BORGENVEIEN 48-56
GNR. 41 / BNR 198

Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT 3. 0251 OSLO Tel 22 83 28 00
E-post. ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

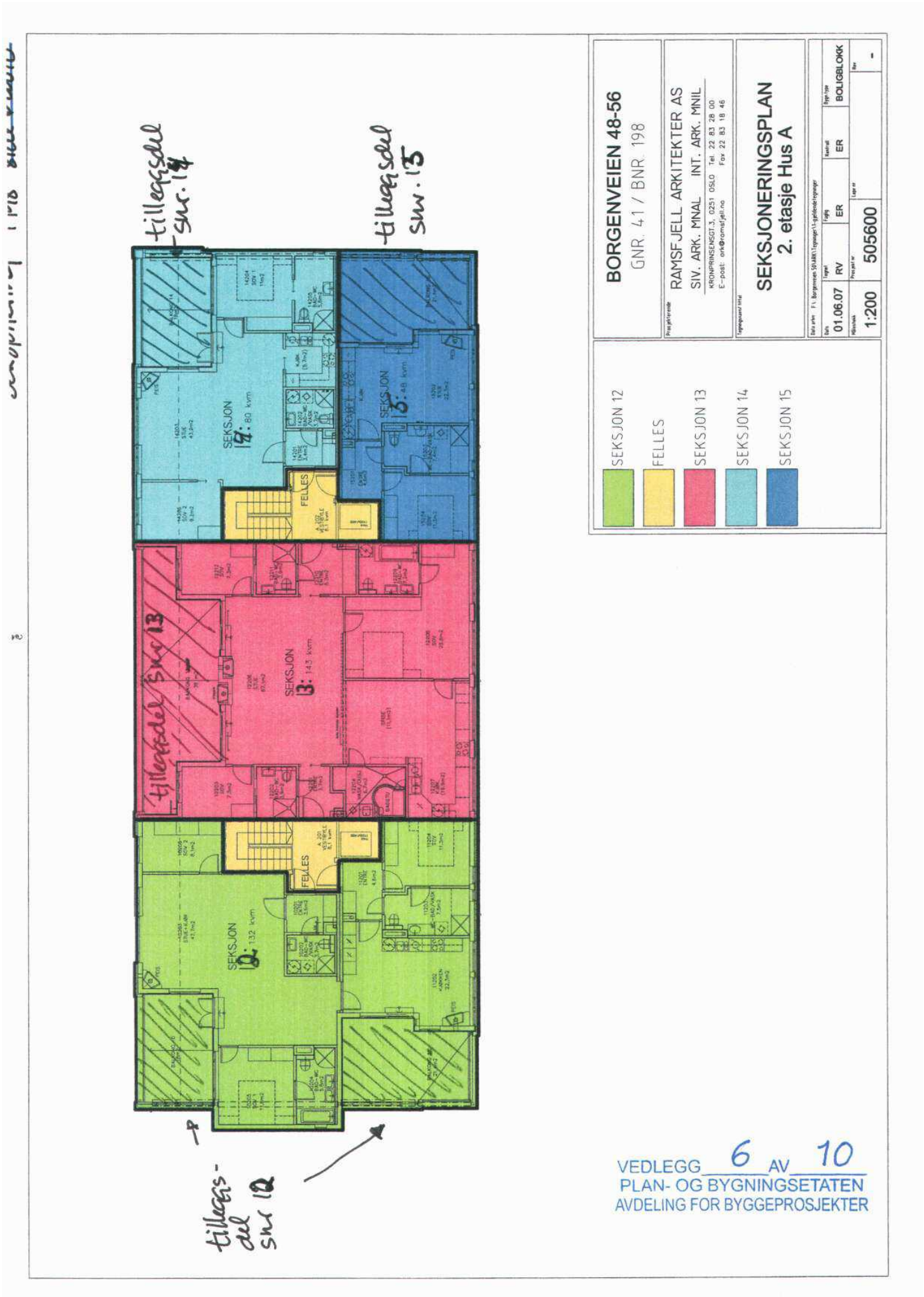
Tegningsnavn/tittel
SEKSJONERINGSPLAN
1. etasje Hus A

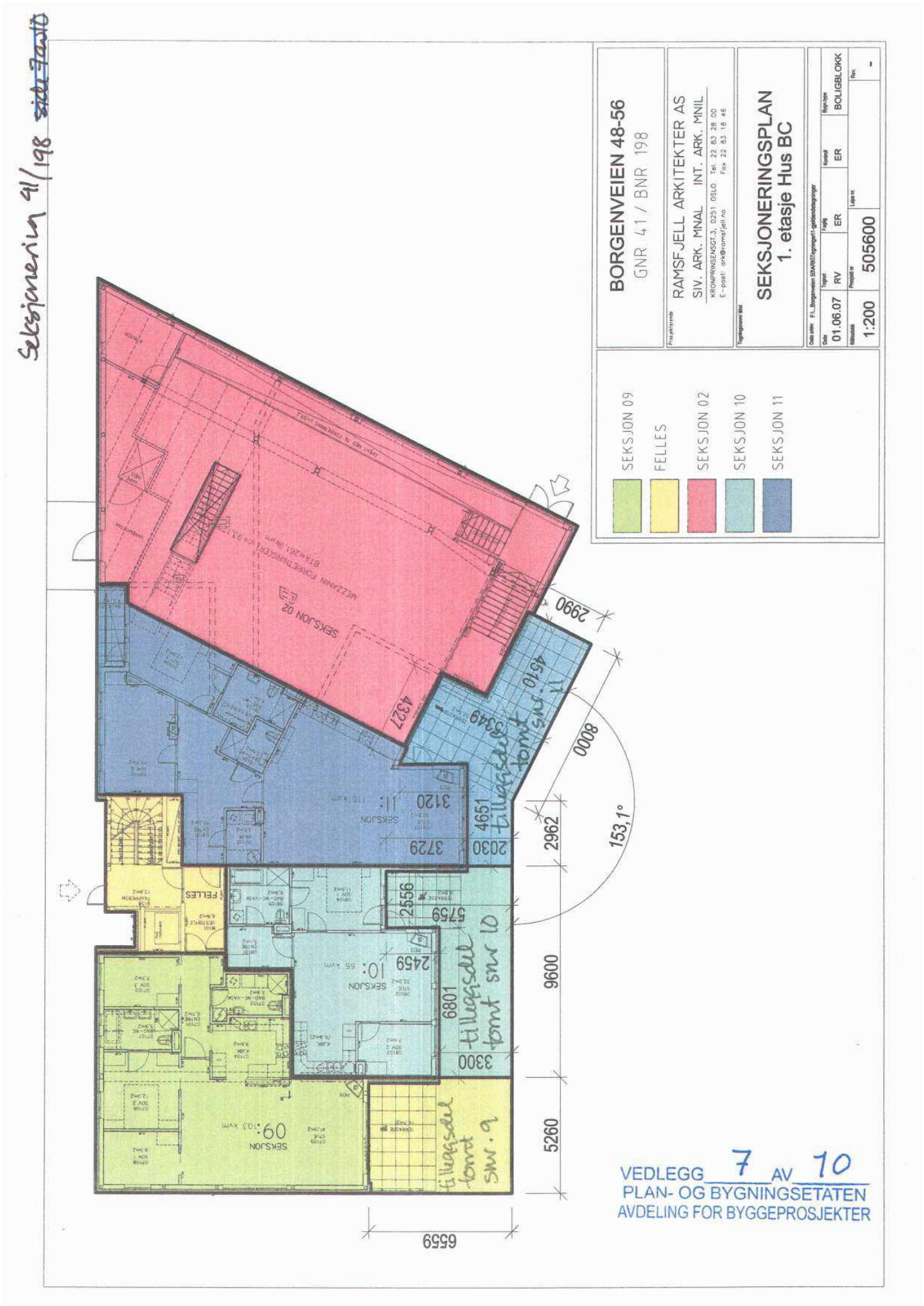
Dato endr.	Tegnet	Fagkj	Kontroll	Bygn.type
Dato 01.06.07	RV	ER	ER	BOLIGBLOKK

Målestokk 1:200 | Prosjekt nr. 505600 | Lopp nr. | Rev. -

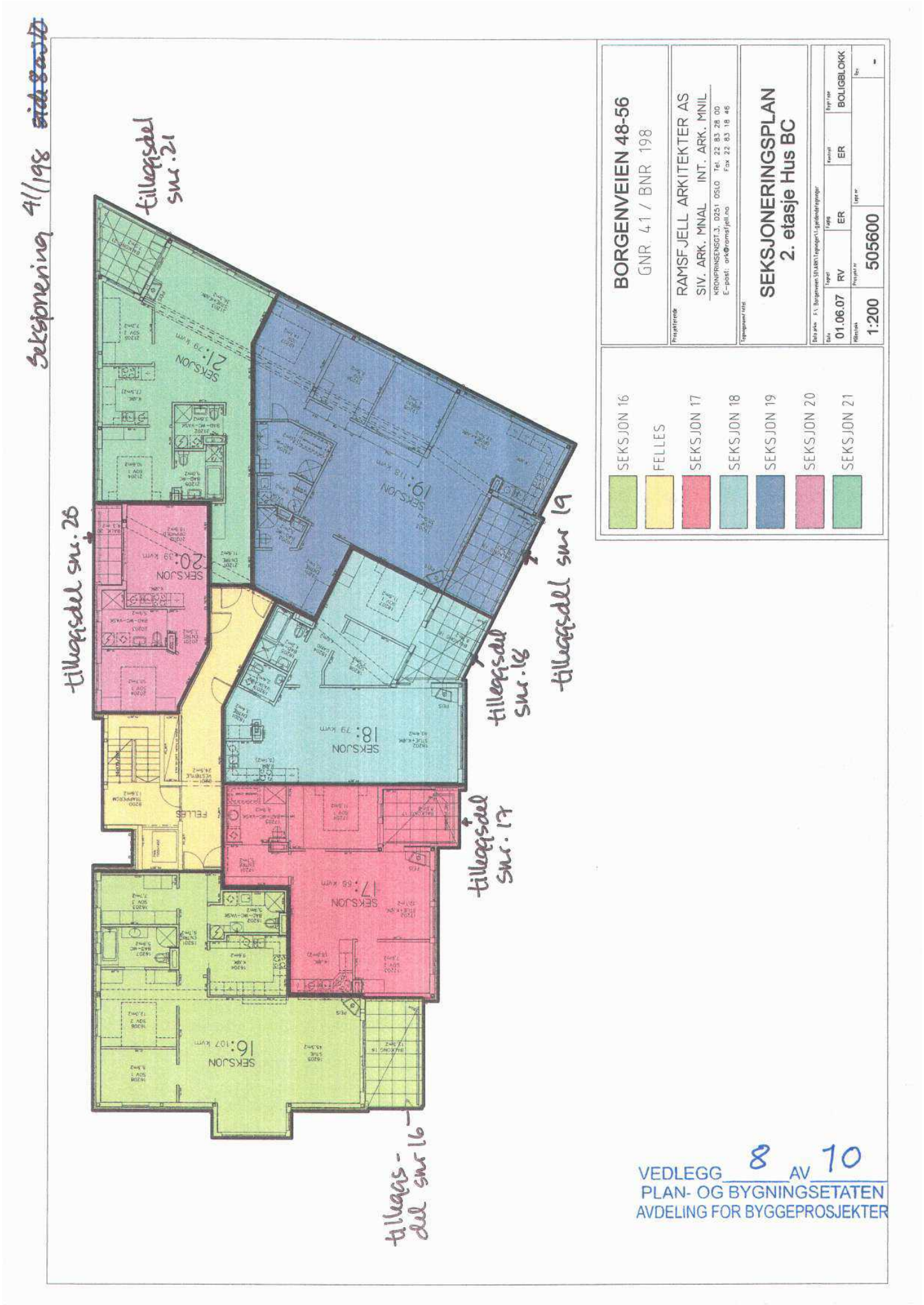
SEKSJON 03
FELLES
SEKSJON 04
SEKSJON 05
SEKSJON 06
SEKSJON 07
SEKSJON 08

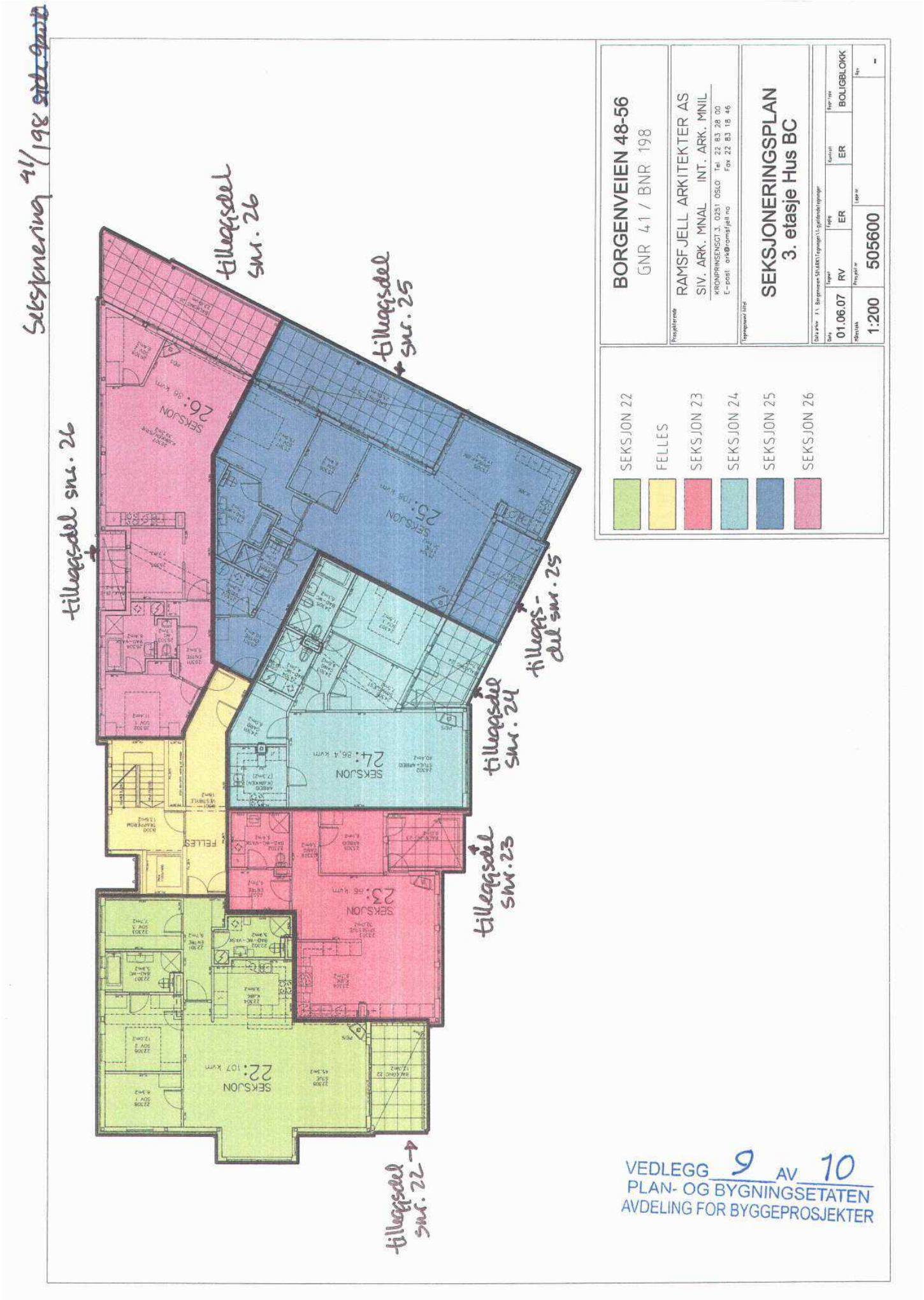
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


tilleggsdel snr. 14
tilleggsdel snr. 15
tilleggsdel snr 13
tilleggs-del snr 12
SEKSJON 14: 80 kvm
SEKSJON 15: 48 kvm
SEKSJON 13: 143 kvm
SEKSJON 12: 132 kvm
FELLES
FELLES
SEKSJON 12
FELLES
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
BORGENVEIEN 48-56
GNR. 41 / BNR. 198
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46
SEKSJONERINGSPLAN
2. etasje Hus A
Dato 01.06.07
Tegnet RV
Faglig ER
Kontrollert ER
Bygn.type BOLIGBLOKK
Målestokk 1:200
Prosjekt nr 505600
Rev -
VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

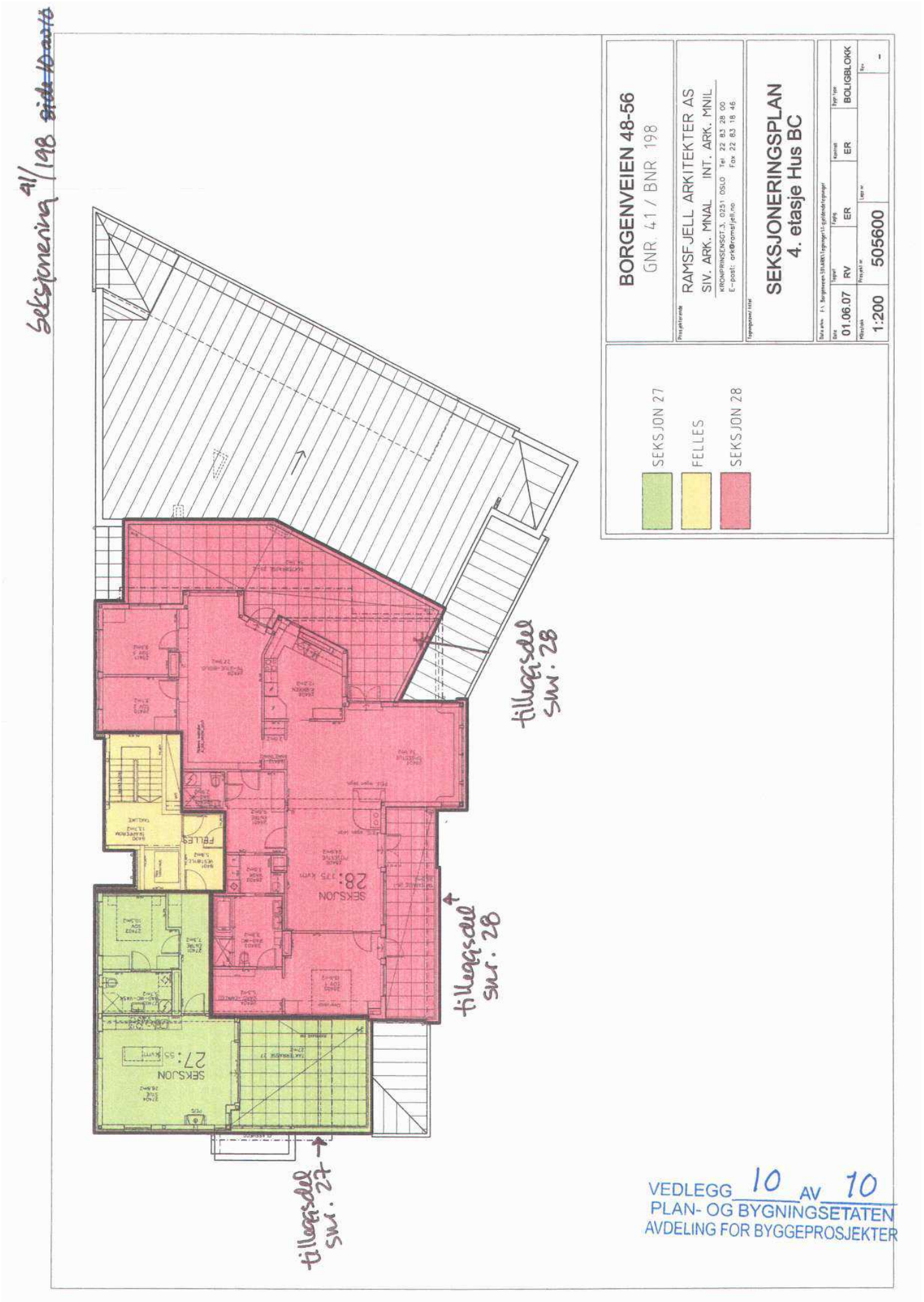


VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Seksjonering 41/198
tilleggsdel snr. 21
tilleggsdel snr. 20
tilleggsdel snr 19
tilleggsdel snr. 18
tilleggsdel snr. 17
tilleggs-del snr 16
SEKSJON 21: 79 kvm
SEKSJON 19: 118 kvm
SEKSJON 20: 39 kvm
SEKSJON 18: 79 kvm
FELLES
SEKSJON 17: 65 kvm
SEKSJON 16: 107 kvm
BORGENVEIEN 48-56
GNR 41 / BNR 198
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46
SEKSJONERINGSPLAN
2. etasje Hus BC
SEKSJON 16
FELLES
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
01.06.07
RV
ER
ER
BOLIGBLOKK
1:200
505600
VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Seksjonering 41/198
tilleggsdel snr. 26
tilleggsdel snr. 26
tilleggsdel snr. 25
tilleggs-del snr. 25
tilleggsdel snr. 24
tilleggsdel snr. 23
tilleggsdel snr. 22
SEKSJON 26: 36 kvm
SEKSJON 25: 108 kvm
SEKSJON 24: 86,4 kvm
SEKSJON 23: 56 kvm
SEKSJON 22: 107 kvm
FELLES
SEKSJON 22
FELLES
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
BORGENVEIEN 48-56
GNR 41 / BNR 198
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT 3, 0251 OSLO Tel 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46
SEKSJONERINGSPLAN
3. etasje Hus BC
Dato 01.06.07
Tegnet RV
Sjekket ER
Kontrollert ER
Reg.nr BOLIGBLOKK
Målestokk 1:200
Prosjekt nr 505600
Rev -
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Seksjonering 41/198 ~~gnr. 41 bnr. 198~~



VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

ERKLÆRING

DNB Nor Eiendom AS ved undertegnede samtykker med dette til seksjonering av gnr 41, bnr 198 i Oslo kommune i hht seksjoneringsbegjæring datert 8. juni 2007.

Oslo 24. september 2007

for DNB Nor Eiendom AS ihht fullmakt og firmaattest:

DnB NOR Eiendom AS
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955

.....

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tone Sedal
BORGENVEIEN 56

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524864
8928577

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 198

Vi viser til bestilling av 20260112 for BORGENVEIEN 56.

GNR. 41 BNR. 198

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1922.

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

4486 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

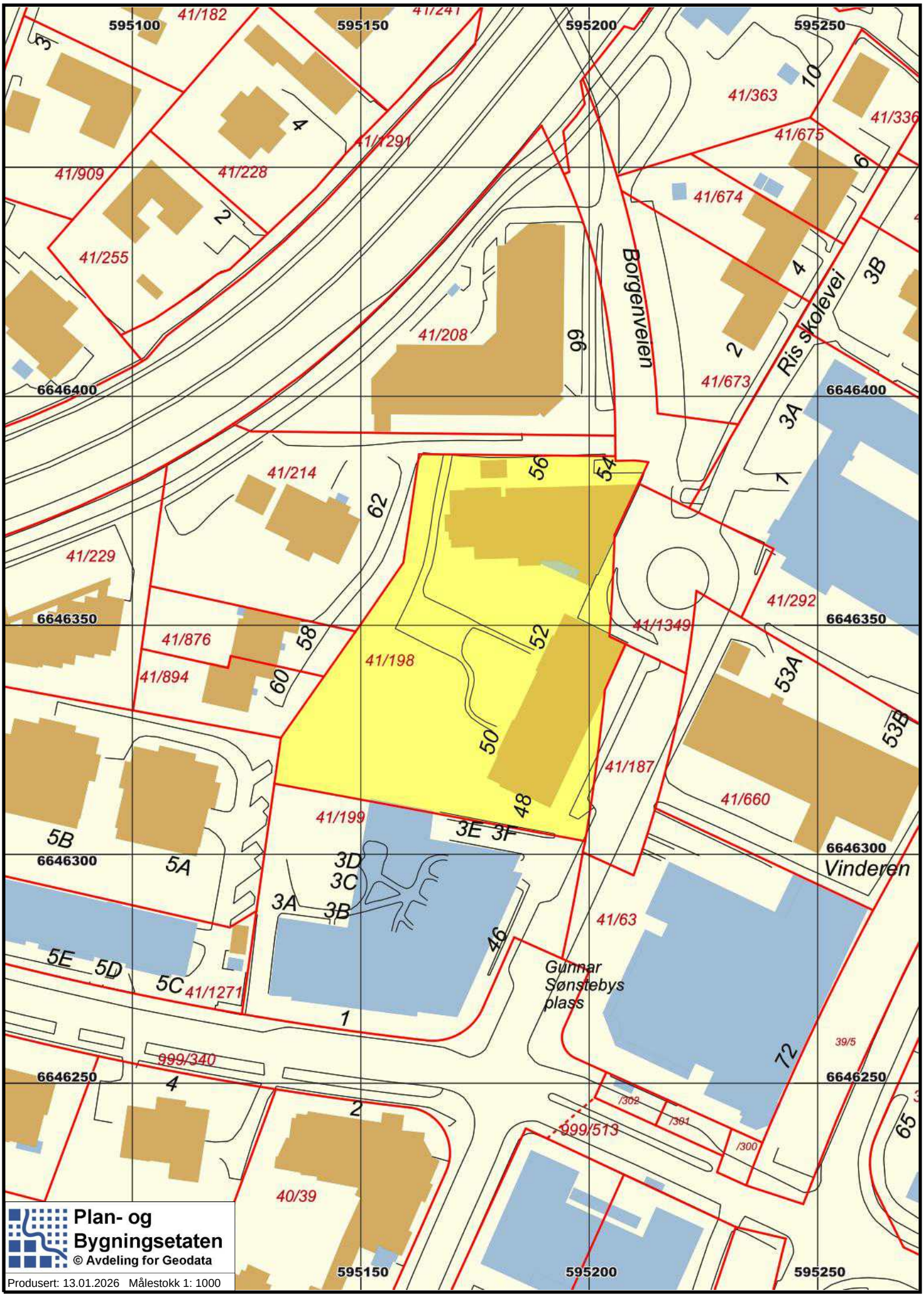
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595100
595150
595200
595250
6646400
6646350
6646300
6646250
41/182
41/241
41/291
41/909
41/228
41/255
41/208
41/214
41/229
41/876
41/894
41/198
41/199
41/1271
41/363
41/675
41/674
41/673
41/336
41/292
41/1349
41/187
41/660
41/63
999/340
999/513
40/39
39/5
Borgenveien
Ris skolevei
Gunnar Sønstebys plass
Vinderen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL
post@jmbyggholt.no

Dato: 20-11-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200508633-69 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bård Mæland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGENVEIEN 48 - 56	Eiendom:	41/198
Tiltakshaver:	Borgenveien 50 AS c/o K.A.Mero AS	Adresse:	Blåbærsvingen 51, 0789 OSLO
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BORGENVEIEN 48 - 56

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bård Mæland - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Borgenveien 50 AS c/o K.A.Mero AS, Blåbærsvingen 51, 0789 OSLO

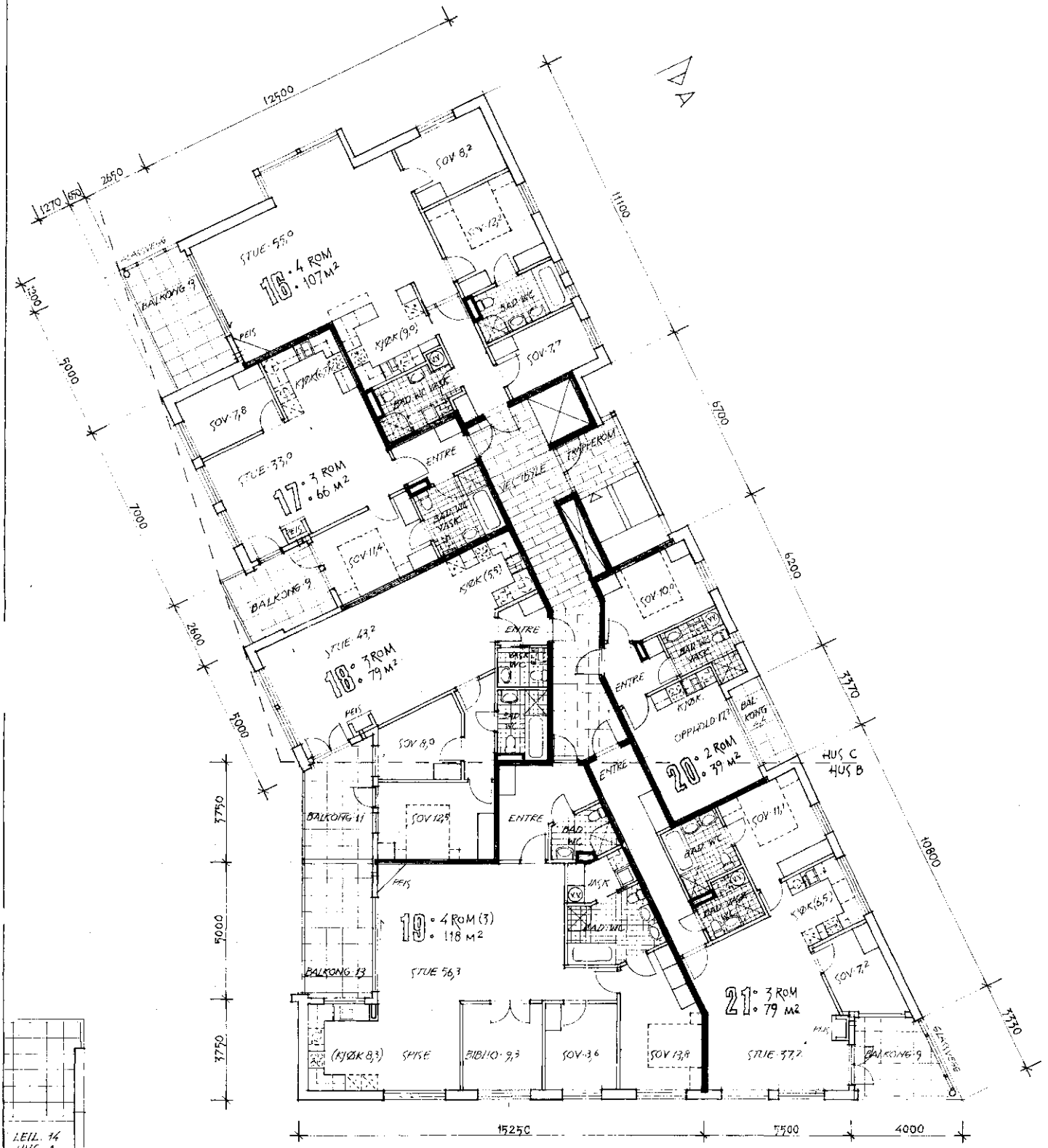
PLAN 2. ETASJE HUS B+C

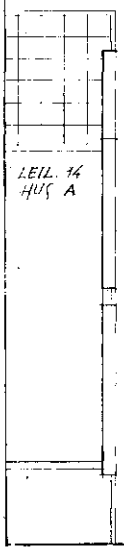
OK GULV: c.+97,0

- HUS B: BTA = 242 M²
- HUS C: BTA = 350 M²

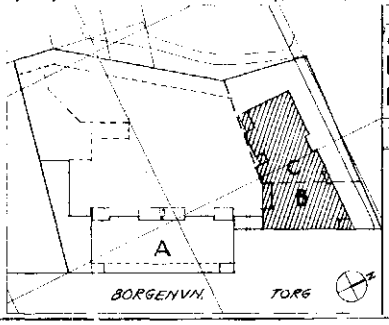
BYA = 645 M²

BRA = 580 M² (I H.T. NS 3940)





03.06.05: REVIDERT BYGGEMELDINGSTEGNING



8.03.06.05: REVIDERT BYGGEMELDING ER
A 1.503.05: SLUPPEL SJAKTER INNREDN.-JUSTERT LEIL. ER

13.12.04: BYGGEMELDINGSTEGNING

GNR. 41/ BNR. 187, 198, 231, 672, 980, 1130 – BORGENVEIEN 48–56, OSLO

NYBYGG "VINDEREN TORG": BOLIGER OG FORRETNINGER

TILTAKSHAVER: BORGENVEIEN 50 AS

PLAN 2.ET. HUS B+C

DATO: 15.11.04

MÅL: 1:100

SIGN. ER

KONTROLL MTS

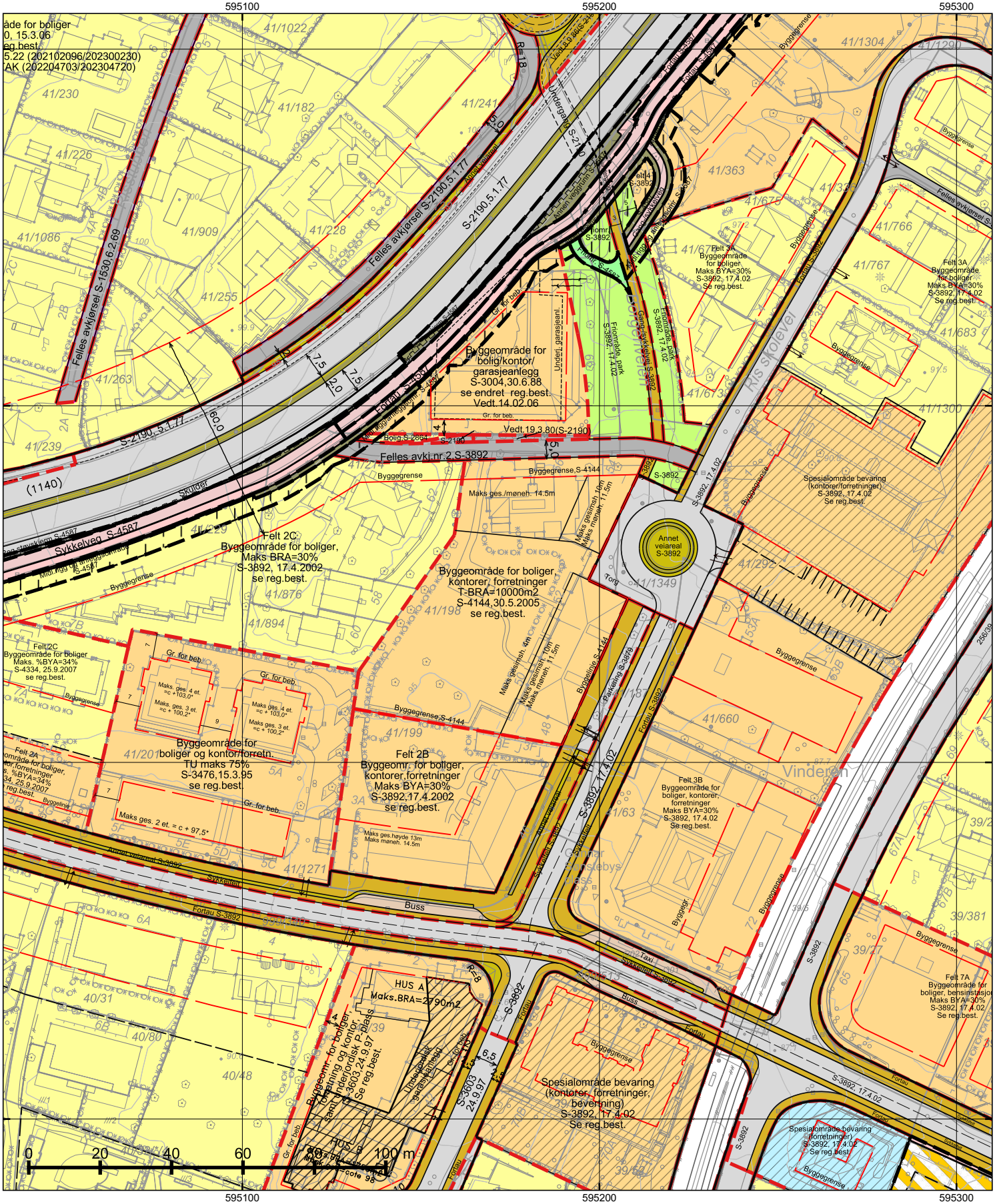
TEGN. NR. 6

EIGIL RAMSFJELL SIV. ARK. MNAL

KRONPRINSENSG. 3, 0251 OSLO TLF. 22 86 28 00

E-post: a.r@ramsfjell.no 83 18 46

F-1.05 B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151588/ 86524864

Deres ref.:

Adresse: Borgenveien 56

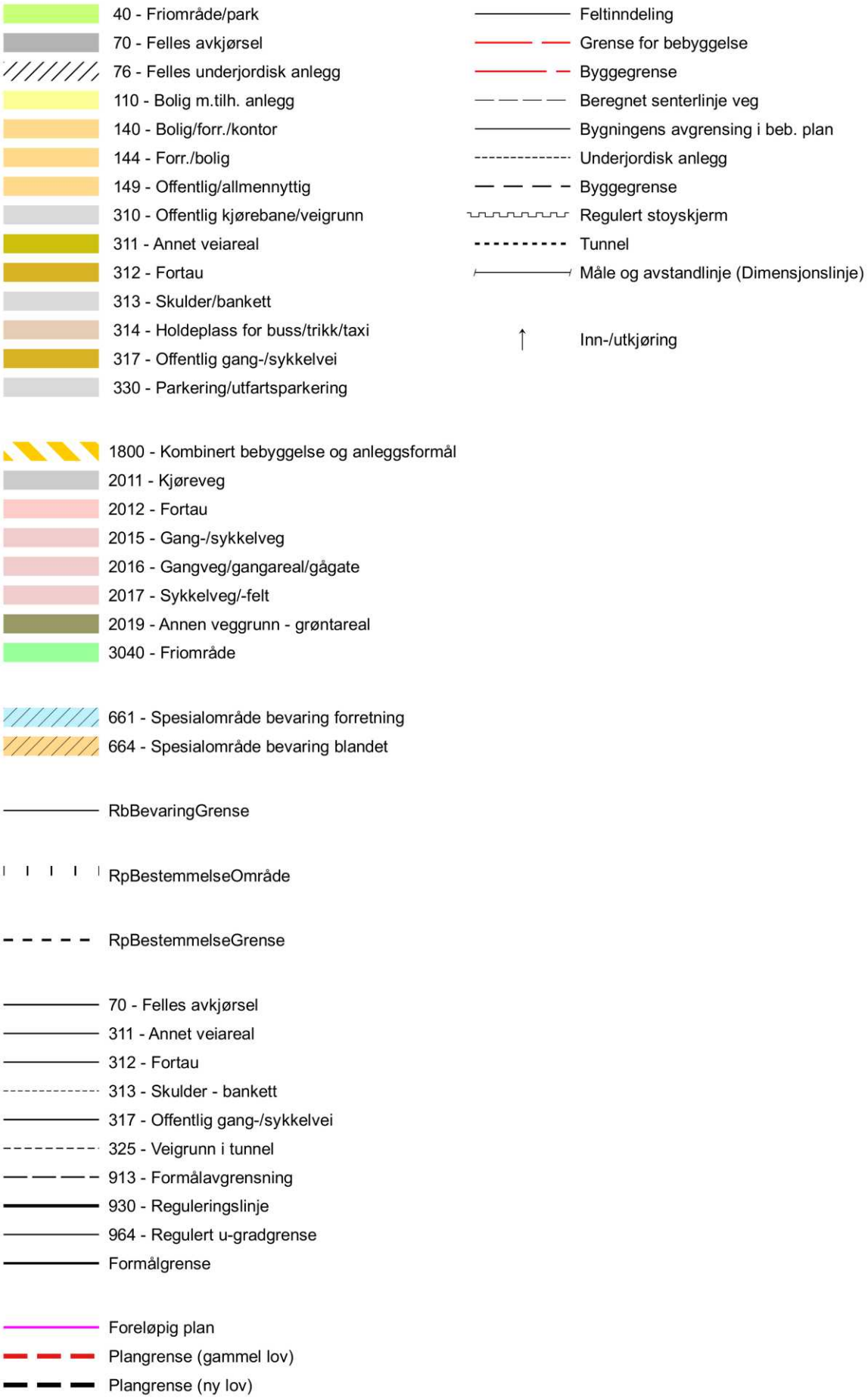
Kommentar:

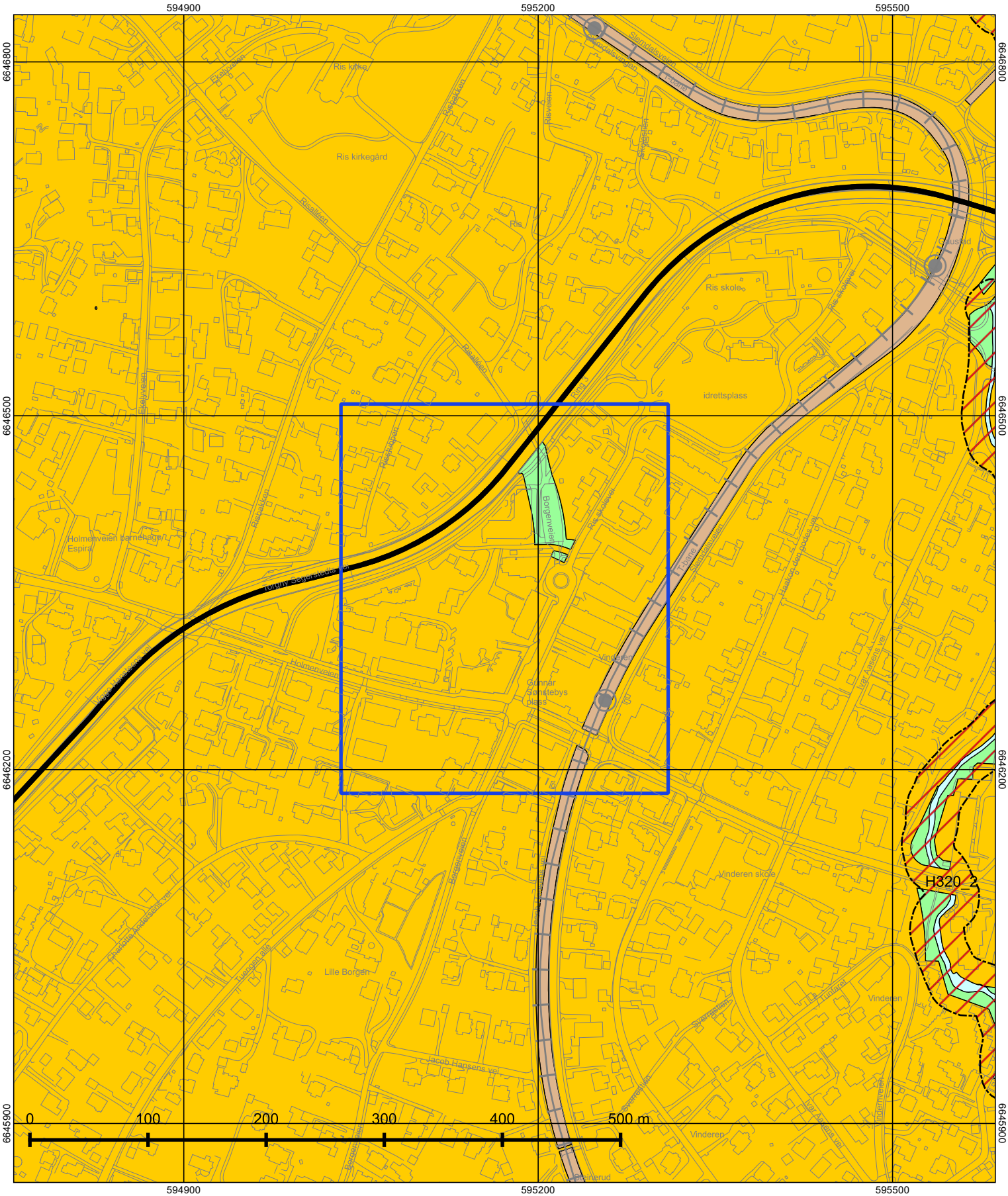
Gnr/Bnr: 41/198

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151588/86524864
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3892

Reguleringsplan for Vinderen.

Vedtaksdato: 17.04.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199605968

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605968

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN, BYMESSIG FORTETTING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4144

Borgenveien 48 - 56, Vinderen. Endret reguleringsplan med reguleringsbetsemmelser med forenklet saksbehandling.

Vedtaksdato: 30.05.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200502179
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502179

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGENVEIEN 48-56 PÅ VINDEREN
Gnr.41 Bnr. 198, 231, 872, 980, 1130

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart merket Tegn. nr. BOP-200502179 og datert 16.03.05.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde: - Boliger, kontorer og forretning

§ 3. Fellesbestemmelse
Innenfor planområdet erstatter disse bestemmelsene følgende bestemmelser innenfor reguleringsplan for Vinderen; § 2, 5 og 6. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene for Vinderen, s-3892 så langt de passer.

§ 4. Utnyttelse
Maksimal T- BRA = 10.000 m^2 inkludert arealer under terreng.

§ 5. Plassering og høyder
Ulike begrensninger i høyder for feltet er vist med grense for gesims-/mønehøyder på plankartet. Over 1. etasje mot Borgenvn./underetasje mot avkjørsel i nord, der det ikke bygges boliger/kontorer, skal det etableres lokk som skal opparbeides som uteoppholdsareal. Lokket kan ha maksimum gesimshøyde 4 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde mot Borgenveien.

Mot Borgenveien skal ny bebyggelse plasseres i byggelinje og ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80% av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde er 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter. 1. etasje/gateplan skal disponeres til forretning. Bakenforliggende arealer kan disponeres til lager, boder og parkering. 2. til 3. etasje skal disponeres til bolig og kontor, hvor hovedandelen skal være bolig.

Mot felles avkjørsel i nord, der maksimal gesims-/mønehøyde er 14,5 meter, skal det ikke tillates forretning og kontor. Ny bebyggelse skal ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80% av underliggende etasjes areal. Maksimum gesims- og mønehøyde er 14,5 meter.

§ 6. Parkering
Parkering skal etableres i underjordisk parkeringsanlegg.FA

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:
Borgenveien 56, 0373 Oslo
Gnr. 41, Bnr. 198, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251034

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 408 51 045

E-post: alexander.sandaas@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.
